
3 1761 06635317 8

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

HABITATIONS A BON MARCHÉ

LA PETITE PROPRIÉTÉ

LE CRÉDIT IMMOBILIER

EN BELGIQUE ET EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le Mercredi 4 février 1914, à 1 heure et demie

PAR

Bernard D'AVOUT

Président : M. DESLANDRES, *professeur.*

Suffragants : MM. VIGNES, *professeur.*
VOUTERS, *chargé de cours.*

DIJON

IMPRIMERIE DARANTIERE

13, RUE PAUL-CABET, 13

1914

THÈSE POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

HABITATIONS A BON MARCHÉ

LA PETITE PROPRIÉTÉ
LE CRÉDIT IMMOBILIER
EN BELGIQUE ET EN FRANCE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le Mercredi 4 février 1914, à 1 heure et demie

PAR

Bernard D'AVOUT

Président : M. DESLANDRES, *professeur.*

Suffragants : MM. VIGNES, *professeur.*
VOUTERS, *chargé de cours.*

DIJON
IMPRIMERIE DARANTIERE
13, RUE PAUL-CABET, 13

1914



AUX MIENS

BIBLIOGRAPHIE

BELGIQUE

Dufau, Du crédit aux Habitations ouvrières en Belgique. Thèse, 1906.

Duthoit, Habitations salubres et à bon marché en France et Belgique. Thèse, 1903.

Hankar, Les Habitations ouvrières,

Velghe, Rapports présentés aux Conférences nationales des Sociétés d'Habitations à bon marché.

— Conférence faite à la Société française des Habitations à bon marché, le 16 mars 1912.

— Recueil des lois, arrêtés et instructions concernant les habitations ouvrières.

Bulletin trimestriel des sociétés d'Habitations ouvrières, 1912.

Caisse générale d'Epargne et de Retraite : Comptes-rendus annuels des opérations. Années 1910, 1911, 1912.

— Manuel des Sociétés d'Habitations ouvrières, documents, lois, arrêtés.

— Comptabilité des Sociétés anonymes agréées.

Chambre des représentants : projet de loi concernant les habitations à bon marché. Annexe 16.

FRANCE

Bacquet, Jardins ouvriers de France. Thèse, 1906.

Bellamy, Les Habitations à bon marché. Thèse, 1904.

Berthon, La loi du 10 avril 1908. Thèse, 1909.

Bour, Comment loger les autres et se loger soi-même à bon marché. Paris, 1913.

Brunhes, L'accession à la terre, principes et législation. Rapport présenté au Congrès de la Dépopulation rurale. Dijon, 1911.

Cahen, Les Habitations ouvrières et l'intervention des pouvoirs publics. Article de la *Revue Politique et Parlementaire,* avril 1906.

Deslandres et Lardeur-Becquerel, Le logement populaire. Lecoffre, 1912.

Dubois, Étude sur les habitations à bon marché. Leur rareré et ses causes. Thèse, 1907.

Duret, Intervention municipale en matière d'habitations ouvrières. Thèse, 1910.

Durieu, La petite propriété rurale accessible aux ouvriers. Thèse, 1909.

Duthoit, Habitations salubres et à bon marché en France et Belgique. Thèse, 1903.

Ferrand, L'Habitation ouvrière et à bon marché. Lecoffre, 1911.

Grandjean, Les Habitations à bon marché. Thèse, 1904.

De la Grasserie, Les lois du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908.

Germain, Les Habitations à bon marché. La petite propriété et le Code civil. Thèse, 1910.

Lagier, Du régime juridique des habitations à bon marché. Thèse, 1911.

Lang, Habitations ouvrières. Action des communes et des départements. Thèse, 1908.

Lardeur-Becquerel, Rapport présenté au VIIIe Congrès national d'hygiène. Lille, Nuez, 1911.

Leybach, Habitations à bon marché, Guide pratique. Épinal, 1908.

Menabrea, Étude de la législation relative aux Habitations à bon marché. Thèse, 1910.

Moyroud, Le Logement de l'ouvrier et la législation. Thèse, 1910.

Ribot, Simples propos au sujet de la loi du 10 avril 1908.
— Réforme sociale. Janvier-mars 1909.

Tixier, Habitations à bon marché et lois 1906 et 1908. Thèse, 1908.

Traité des Sociétés de Crédit immobilier, 2e édition. Lille, Nuez, 1913.

Bonnevay, Rapport fait au nom de la commission d'assurance et de prévoyance sociales, *Journal Officiel,* Documents parlementaires, Chambre des députés. Annexe n° 1847.

Bulletin trimestriel de la Société française des Habitations à bon marché. Années 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913.

Documents de la prévoyance sociale. Publications du ministère de Travail.

Enquête sur l'habitation ouvrière, 1906, 1908.

Habitations à bon marché, Législation, Statistique, 1908.

Encouragements à la petite propriété, 1908.

L'Économiste français, 29 août et 5 septembre 1908.

Revue politique et parlementaire, mars 1907, avril 1910.

Le Crédit Immobilier populaire, Dijon, Jobard, 1913.

Union des Sociétés de Crédit immobilier. Statuts. 1912.

Pour devenir propriétaire de son jardin ou de sa maison. Lille, Danel, 1913.

Le Crédit immobilier populaire : Articles du journal *Le Bien Public*. Dijon, 17 décembre 1912, 22 janvier 1913, 14 mars 1913, 9 avril 1913, 29 octobre 1913.

Journal Officiel ; Chambre des députés, Session extraordinaire, 1911. Documents parlementaires. Annexe, 1515.

Sénat, Session ordinaire 1912. Annexe n° 352, 365.

Documents parlementaires. Annexe n° 47.

Session ordinaire 1913. Annexe, n° 238.

N°s 12 avril 1908, 26 août 1908, 25 sept. 1908, 11 et 13 décembre 1912, 25 décembre 1912.

Rapport au Président de la République pour 1912. Ministère du travail. Conseil supérieur des habitations à bon marché, 6 juillet 1913. Annexes 70 et 71.

Enquête auprès de 45 sociétés de Crédit immobilier.

« Sans la maison, sans ce support solide, la famille qui n'est pas une entité éclose dans le cerveau des penseurs, mais bien une réalité vivante et qui ne peut rester en l'air, cessera d'avoir une vie propre. »

SIEGFRIED.

INTRODUCTION

Le logement ouvrier en France. — Les lois des 30 novembre 1894, 12 avril 1906, 10 avril 1908, 26 décembre 1912.

Le logement populaire est la question centrale autour de laquelle se groupent les plus angoissants problèmes sociaux de notre temps. Des voix éloquentes, à toutes les époques, se sont fait entendre, qui en ont signalé l'importance vitale; mais, que ce fût celle de Lamartine ou de Jules Simon, elles furent peu écoutées. Depuis vingt ans seulement, l'opinion plus sollicitée a commencé à s'éveiller. C'est que l'habitation ouvrière acquérait alors une importance qu'elle n'avait jamais eue.

Sous l'empire du développement de la grande industrie, les campagnes se dépeuplent ; attirés par la perspective d'un salaire plus élevé, les populations rurales abandonnent leurs

terres, et viennent augmenter la masse des travailleurs des villes. Celles-ci sont envahies, l'offre ne peut plus suffire à la demande, la pénurie des logements amène la hausse des loyers et le surpeuplement.

Ils ne se doutent guère, tous ces malheureux « attirés par les splendeurs des villes comme le papillon par la lumière » du sort qui les attend et de la ruine morale et physique à laquelle ils ne pourront se soustraire. C'est qu'en effet, le logement ouvrier, tel qu'il est en majorité à l'époque actuelle, n'est qu'un générateur de misères. Tout d'abord, le loyer devient toujours plus cher, à Paris notamment cette hausse a atteint des proportions scandaleuses ; sur l'ensemble du territoire, le taux moyen de l'augmentation des valeurs locatives entre 1900 et 1910 ressort à 14,11 0/0. Une enquête effectuée par l'administration des contributions directes révèle qu'à Paris, de 1900 à 1911, des loyers de 1 à 250 francs ont subi une augmentation de 19 0/0, des loyers de 250 à 500 francs, de 16 0/0. Cette hausse venant ainsi frapper lourdement les logements les moins chers est un des éléments principaux de l'entassement. A Paris, en ce moment, 50.000 ménages n'ont qu'une pièce pour se loger ; dans 2.000 maisons, 11.000 chambres sont habitées, qui ne reçoivent ni jour ni lumière. Le nombre des logements vacants qui était de 42.571 en 1899, n'est plus que de 3.663 en 1912. Certes, on bâtit encore, mais le nombre de ces petits logements au-dessous de 500 francs n'augmente pas en même temps que se déverse sur Paris cet afflux de population ; il va même diminuant d'année en année, on n'en trouve plus et il faut aller dans les plus misérables ; c'est ainsi que l'on en arrive à cette proportion : 25 0/0 de la population française habite dans des conditions déplorables, parce que les logements sont trop étroits et qu'il y a plus de deux habitants par pièce. Dans quel état de

salubrité peuvent se trouver de semblables logements, réduits souvent à une seule pièce, dans laquelle cohabite toute une famille, il est aisé de le supposer ! C'est dans ces maisons ouvrières, malsaines et surpeuplées, que la tuberculose a établi ses assises, d'où elle se propage et rayonne, et que la mortalité infantile règne à l'état endémique.

Et que d'autres tristesses encore ! le mari, le père, fuyant ce logis qui l'excède, allant dans ce café où il trouvera l'illusion de la richesse, mais où il contractera le germe du vice le plus terrible, parce qu'il brise la vie de famille ! l'enfant ne pouvant rester dans ce milieu qui pour lui n'est qu'une prison, passant ses journées dans la rue, où il reçoit l'enseignement de la criminalité !

L'origine de ces malheurs n'avait point échappé à Blanqui : « J'ai étudié avec une religiense sollicitude, disait-il, la vie privée des familles d'ouvriers, et j'ose affirmer que l'insalubrité de l'habitation est le point de départ de toutes les misères, de tous les vices, de toutes les calamités de leur état social. »

Ces souffrances ne peuvent-elles donc point être apaisées ?

Nous ne voulons pas insister plus longuement sur le tableau navrant de cette vie à la ville, à notre époque. Certains auront la légèreté de nous taxer d'exagération, ils nous reprocheront d'avoir poussé les couleurs trop au noir. Qu'ils lisent donc les merveilleux rapports que des hommes de bien, comme MM. Picot, Cheysson, Siegfried, ont publiés dans le *Bulletin de la Société française d'habitations à bon marché !* Notre but n'est pas d'étudier de manière approfondie cette question du logement ouvrier. Ce que nous voudrions rechercher, ce sont les moyens d'arracher l'ouvrier à la ruine qui le guette, de lui redonner le goût de la vie de famille, et le sentiment de la propriété. Nous voudrions montrer comment il est possible d'aider ceux que ne tente pas la vie brillante des

villes, ceux qui conservent malgré tout l'amour de la terre et le désir de la faire fructifier, mais que des moyens limités empêchent d'acquérir la petite propriété rêvée. Il faut à tout prix faire cesser l'émigration des ouvriers agricoles, les attacher au sol par l'amour de leur bien. Ils sont aussi des « déracinés » ceux qui, tout en restant dans leur pays, n'ont pu s'attacher au sol par la propriété familiale et y pousser en quelque sorte des racines ; ce sont ces hommes-là qu'il faut aider à acquérir une petite maison, un petit champ.

Le Crédit est le nœud vital de cette œuvre. « L'amélioration du logement ne peut être obtenue qu'à l'aide de capitaux considérables », déclarait Georges Picot. Rechercher les moyens de se procurer ces capitaux sera le sujet de notre étude.

Et ainsi, l'ouvrier devenu propriétaire ne sera plus la proie facile des prêcheurs de haine et de discorde; ils n'y trouveront plus un auditoire tout prêt à suivre leurs doctrines, aigri par la vie pénible de chaque jour. A chaque famille, un foyer.

Un des symptômes les plus évidents de la très certaine influence du foyer sur l'apaisement des discordes, c'est l'indifférence des représentants du parti socialiste à l'égard de cette œuvre. Le Directeur du Vooruit de Gand n'avouait-il pas à M. Cheysson, ne rien faire en faveur de l'habitation à bon marché, « car l'ouvrier qui a un foyer devient conservateur. » Le travailleur, en effet, comme l'affirme Ibsen « rêve d'habiter des demeures claires où il sera bien pour vivre, où père, mère et enfants passeront leur existence dans la certitude qu'il est bon d'être sur la terre. »

Cherchons donc les moyens de procurer à l'ouvrier cet idéal.

Mais auparavant, nous voudrions en quelques lignes, esquisser l'activité législative en matière d'habitations à bon marché.

Au moment de la promulgation de la première loi, celle du 30 novembre 1894, 26 sociétés philanthropiques existaient pour la construction d'habitations à bon marché ; elles étaient nées de la publicité que donna l'Exposition de 1889 à la question du logement populaire ; M. Siegfried y présida un congrès chargé d'étudier les conditions de logement salubre, les modes d'intervention de l'État, les mesures législatives à susciter. A la suite de l'Exposition se fondait, sur l'initiative de Jules Simon, Picot et Cheysson, la Société française des habitations à bon marché. Cette Société a été le centre d'étude et de propagande d'où sont sorties, d'une part toute la législation française, et d'autre part ces nombreuses sociétés qui construisent à travers la France des maisons salubres pour les travailleurs peu fortunés.

La proposition de loi qui devait devenir la loi de 1894 fut établie dans les bureaux, à la suite de l'enquête que firent plusieurs de ses membres, de la loi belge de 1889. Le but de la loi fut, avec le concours des comités locaux dont les attributions ne comportaient que la propagande, d'encourager la construction par les particuliers ou les sociétés de maisons salubres et à bon marché, en vue de la location ou de la vente à des personnes n'ayant pour vivre que le salaire résultant de leur travail ; elle définissait l'habitation à bon marché, celle dont le revenu imposable ne dépassait pas de plus d'1/10 des maxima allant de 90 francs dans les communes de moins de 1.000 habitants à 375 francs pour Paris. Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux, pouvaient employer le 1/5 de leur patrimoine, la Caisse des dépôts le 1/5 du fonds de réserve des Caisses d'épargne, en prêts hypothécaires ou obligations des sociétés. Une assurance temporaire garantissait le paiement des annuités restant à échoir à la mort de l'assuré et ainsi assurait la propriété définitive de la maison aux héritiers.

Cette loi se montra insuffisante, elle fut loin de donner dans la pratique les avantages que la Belgique avait retirés de sa loi de 1889 : au 31 octobre 1902, 182 sociétés belges avaient effectués pour plus de 60 millions d'opérations. Au 31 mars 1906, il ne fonctionnait en France que 98 sociétés, elles avaient dépensé environ 18 millions, ce qui avait permis de loger de 18.000 à 20.000 personnes dans des conditions exceptionnelles d'économie et de salubrité. Les comités de patronage se constituèrent en très petit nombre. Les Caisses d'épargne n'apportèrent qu'un concours insignifiant : 2.261.000 francs en 1902 contre 44.529.000 pour les caisses belges. Quant aux bureaux de bienfaisance et hospices, ils semblaient se désintéresser de la question. En somme le mouvement sur lequel on comptait ne s'était pas produit. Il était nécessaire de remanier la loi. Son économie générale méritait toutefois d'être respectée, les institutions qu'elle avait organisées, les faveurs qu'elle avait accordées devaient servir de cadre à une loi à venir.

La refonte de cette loi, faite en 1906, sur les instances de M. Strauss, l'a certainement améliorée sur bien des points, mais non pas cependant sans en avoir compliqué l'application par l'introduction de dispositions et de formalités nouvelles plus ou moins heureuses.

La loi du 12 avril 1906 rend obligatoire l'existence dans chaque département, de comités de patronage ; ceux-ci deviennent des organes de contrôle, en ce sens qu'ils sont chargés de délivrer le certificat de salubrité qui permet de bénéficier des immunités fiscales. Elle modifie les caractéristiques de l'habitation à bon marché : ses occupants devront être « des personnes peu fortunées, notamment des travailleurs vivant principalement de leurs salaires », tandis que la loi de 1894 ne s'adressait qu'aux personnes qui n'étaient déjà « pro-

priétaires d'aucune maison ». La maison devra être salubre, elle devra aussi être à bon marché, et sa valeur locative sera le critérium de ce bon marché ; elle variera entre 110 et 550 francs pour les maisons collectives, ces maxima étant augmentés d'un cinquième pour les maisons individuelles ; l'estimation de la valeur locative se fera d'après les baux eux-mêmes ou d'après un taux fixé à 5 fr. 56 0/0 du prix de revient réel de l'immeuble.

Il fallait assurer aux constructeurs d'habitations à bon marché des capitaux importants, et pourtant à un taux peu séduisant pour le capitaliste ; le législateur s'adresse à toutes les institutions obligées de se contenter d'un revenu modeste, parce qu'il doit être assuré : il autorise la plupart des groupements philanthropiques à construire ou à prêter en vue de la construction ; les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux peuvent ainsi employer le cinquième de leur patrimoine, les Caisses d'épargne, la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune, et cela en actions libérées des sociétés d'habitations, ou en prêts hypothécaires à des particuliers désireux d'acquérir ou de construire des habitations dans les termes de la loi. La Caisse des Dépôts conserve le même pouvoir que lui donnait déjà la loi de 1894. L'innovation principale est celle qui autorise les départements et communes à participer à l'œuvre de l'habitation populaire; ils pourront souscrire des obligations de Sociétés d'habitations, et même des actions à condition d'être entièrement libérées et de ne pas dépasser les 2/3 du capital social, faire des apports de terrains et de constructions, garantir jusqu'à concurrence de 3 0/0 le dividende des actions et l'intérêt des obligations des Sociétés.

Les maisons à bon marché seront exonérées pendant 12 ans des contributions foncières et des portes et fenêtres. Les

Sociétés seront exemptes de la taxe des biens de mainmorte, des droits de timbre et enregistrement, de la patente et de l'impôt sur le revenu de leurs titres. L'assurance sur la vie est maintenue. Il était urgent d'assurer également le maintien de la maison entre les mains de la famille, et cela non seulement au décès de son chef. Conformément aux dispositions funestes de notre Code civil, dispositions qui tendent à l'éparpillement des propriétés, la maison sera vendue lorsque parmi les héritiers il se trouve des mineurs et que les autres héritiers désirent sortir de l'indivision. La loi de 1906 spécifie que l'indivision sera maintenue à la demande d'un seul des avants-droit et pendant cinq ans à dater du décès du père avec faculté d'être prolongée.

L'on voit par cet exposé de l'économie générale de la loi qu'elle s'écarte peu de la première, elle en suit le plan et l'inspiration et la complète en comblant ses lacunes. Le mouvement en faveur de l'habitation à bon marché s'en trouva accéléré, pas assez toutefois pour qu'il ne semblât point nécessaire de chercher à faire encore mieux ; c'est que deux critiques importantes pouvaient être faites à la loi de 1906 : tout d'abord son champ d'application est trop limité ; d'autre part, les moyens financiers mis à la disposition des ouvriers ne sont pas assez étendus.

La loi de 1906 ne s'appliquait qu'à des jardins de 5 ares attenant aux constructions ou de 10 ares possédés dans la même localité par les mêmes propriétaires ; elle réservait donc toutes ses faveurs aux employés et ouvriers des villes, oubliant que, si le mal dont souffre la population urbaine appelle une intervention pressante, il ne faut pas perdre de vue qu'à la campagne les conditions de logement ne sont pas meilleures et que l'exode rural fait courir à l'agriculture les plus graves dangers. Beaucoup d'ouvriers citadins n'ont guère

d'intérêt à posséder un terrain qu'ils n'ont ni le temps ni le goût de faire fructifier, tandis que pour les ruraux, la possession d'un champ venant s'ajouter à leur maison est une nécessité. Cette lacune n'avait point échappé à M. Ribot : « Doit-on se résigner, disait-il, à laisser dans la misère tous les ouvriers honnêtes et laborieux ayant l'amour de la terre, prêts à faire les plus grands sacrifices pour en acquérir une parcelle et y élever une maison ? Si nous trouvons le moyen de rendre propriétaires, tout au moins de leur foyer et d'un jardin, tous les travailleurs qui n'ont en se mariant d'autre fortune que leurs bras et leur bonne volonté, nous aurons beaucoup fait pour assurer la paix sociale et pour ralentir dans la mesure du possible le mouvement qui entraîne les ouvriers à déserter les campagnes ? »

Mais ce moyen quel pouvait-il être ? Il ne fallait certes pas compter sur les facilités de crédit qu'accordaient les deux lois. Le législateur n'avait pas assez prévu les besoins d'argent, il ne s'était pas pénétré de cette idée que le groupement des capitaux est la condition essentielle à laquelle est subordonné le développement de l'œuvre des habitations à bon marché. Sur les 245 Caisses d'Épargne qui, en 1906, répondirent au questionnaire que leur adressait la Société française des habitations à bon marché, 215 pouvaient dire qu'elles ne prêtaient aucun concours à l'œuvre ; les 30 caisses agissantes avaient mis à la disposition des sociétés depuis l'origine du mouvement en 1887 jusqu'en 1896, une somme globale de 5.182.353 francs ! Qu'est cela en comparaison des sommes que le législateur leur avait permis d'y employer, 5 millions sur plus de 35 ? (leur fortune personnelle étant alors de 170 millions). A la fin de 1910, 121 caisses avaient un peu plus de 9 millions ainsi engagés, un certain nombre d'entre elles avaient épuisé le crédit que leur ouvrait la loi et se trou-

vaient dans l'impossibilité de continuer à favoriser l'œuvre par suite des limites de la législation. Pendant ce temps, la Caisse générale d'Épargne et de Retraite de Belgique pouvait à juste titre être fière des 80 millions qu'elle avait avancés à cette époque.

Quant aux établissements de bienfaisance, à part quelques initiatives isolées, telle que celle de l'Assistance publique de la Seine, leur abstention fut à peu près générale. Une enquête ordonnée en 1907 par le Ministre de l'Intérieur découvrit qu'un bureau de bienfaisance seulement avait consenti un prêt de 2.500 francs, deux autres étaient sur le point de suivre son exemple. Et c'était tout ! De toutes les facultés qu'ouvraient aux départements et aux communes la loi de 1906, ceux-ci ont très peu profité. Les rapports annuels adressés au ministre du travail par les Préfets mentionnent qu'entre 1906 et 1910, trois fois seulement des départements ou des communes ont usé de leur droit d'intervention. N'ayant que peu de superflu, ils empruntent plus volontiers qu'ils ne prêtent.

La Caisse des Dépôts et Consignations s'était absolument refusée à consentir des prêts même hypothécaires et à souscrire des actions ; si elle prêtait aux sociétés, c'était par l'intermédiaire de la société de crédit. De 1894 à 1907, elle n'avait ainsi prêté que 5 millions à 44 sociétés, quand son capital était de plus de 200 millions ! L'apport de la Caisse des Dépôts n'était donc pas encore suffisant pour fournir à l'œuvre toutes les ressources dont elle avait besoin.

Quant à l'État, sa participation était presque négative, son rôle consistait à accorder des immunités fiscales ; la somme de ses sacrifices atteignait ainsi pour 1910, 302.318 francs. Et en revanche, que de formalités, que de conflits et de chicanes !

Les capitaux mis à la disposition des sociétés d'habitations

à bon marché ou des ouvriers eux-mêmes manquaient donc. Les lois n'avaient pas su ouvrir largement les réserves où s'accumule la fortune publique, elles n'avaient pas su s'intéresser à une entreprise d'utilité générale. Qu'allait-il arriver ? l'ouvrier dont les économies sont insuffisantes serait forcé d'emprunter ; à quelles conditions le ferait-il ? ne deviendrait-il pas la proie des usuriers, trop heureux d'exploiter cette situation ainsi créée ? Aussi s'explique-t-on que l'ouvrier trouvant bien faible le cadeau qu'on lui faisait, ait réservé aux habitations à bon marché un accueil peu enthousiaste : loin de montrer quelque empressement, il se tenait sur une réserve prudente ; et l'on ne voyait rien en France de comparable à l'élan populaire qui en peu d'années couvrit l'Angleterre de building societies. C'est que ces lois ne pouvaient s'adresser qu'à une élite.

Dans ces conditions, le législateur chercha à découvrir un organisme nouveau pour l'accession à la petite propriété, l'acquisition de jardins, de champs et de maisons à bon marché, et il fit la loi du 10 avril 1908, en s'inspirant du régime belge de Crédit immobilier populaire soutenu par les avances de la Caisse générale d'Épargne.

Nous ne voulons pas faire ici l'exposé de la loi en ce qu'elle concerne la création des sociétés de crédit immobilier. Qu'il nous suffise de dire que cette loi autorise ces sociétés à faire des prêts individuels à taux réduit, qu'elle étend les avantages de la loi de 1906 aux champs et jardins n'excédant pas un hectare, que la valeur locative ne doit pas dépasser les maxima fixés, et le prix d'acquisition 1.200 francs. Ainsi la population rurale pourrait participer aux avantages dont avait seule bénéficié la population urbaine.

Ces deux lois de 1906 et 1908 semblèrent, pendant quelques années, devoir être la charte définitive de l'habitation à bon

marché. Il ne devait rien en être. Certes, il y avait eu des expériences fort heureuses, une amélioration notable de l'habitation ouvrière se réalisait ; mais on ne pouvait comparer ce qui avait été fait avec ce qui restait encore à faire. Les aspirations de la classe ouvrière grandissaient toujours, l'œuvre législative qui, en 1908, semblait impossible à améliorer, parce qu'elle réalisait alors la perfection, ne cadrait plus avec ses besoins. Une refonte complète de ces deux lois s'imposait ; ce fut le but des lois du 12 février et du 26 décembre 1912.

Voyons quelles modifications la loi du 26 décembre 1912 jugea à propos d'apporter à la loi du 12 avril 1906 et ainsi nous connaîtrons le dernier état de la législation sur les habitations à bon marché.

Le Gouvernement avait bien compris l'urgence d'une impulsion décisive, puisque, constatant la hausse des loyers et la raréfaction des logements disponibles pour la classe populaire, il déclarait que « les pouvoirs publics avaient non seulement le droit, mais le devoir d'intervenir résolument » ; et faisant état de l'insuffisance des résultats obtenus par les efforts de l'initiative privée, il affirmait « la nécessité d'élargir la faculté concédée aux communes et aux départements de contribuer à l'œuvre de l'habitation à bon marché ».

Le renchérissement de la main-d'œuvre et de tous les matériaux avait rendu insuffisants les maxima de valeur locative fixés par l'article 5 de la loi du 12 avril 1906 ; de plus, la pratique avait révélé certains abus, par exemple le fait de louer des chambres avec cuisine à Paris, 550 francs, tout en bénéficiant des exonérations fiscales. La loi de 1912 fixe donc pour chaque habitation un nombre de pièces minimum auquel correspondent ces maxima qui sont réduits à mesure que le nombre de pièces composant le logement diminue (1).

(1) Le tableau de ces valeurs locatives figure à la page 226.

Elle relève de même la valeur des maisons individuelles à bon marché ; il était impossible de bâtir au prix fixé en 1906 dans les petites communes (3.021 francs). Le maximum pour celles-ci est désormais de 5.557 francs, pour Paris de 15.157 francs (au lieu de 11.870). La loi supprime donc la catégorie du tableau fixant les maxima de loyer pour les communes de moins de 1.000 habitants, le chiffre de 150 francs ne permettant pas la construction de maisons individuelles, et prend comme point de départ la deuxième catégorie qui comprend les communes au-dessous de 2.000 habitants ; de même elle scinde en deux la catégorie allant de 5.001 à 30.000 habitants, et fixe une nouvelle limite pour la banlieue.

Elle modifie l'évaluation du prix de revient des maisons individuelles ; celle-ci était faite au taux de 5.56 0/0, revenu net moyen de la propriété bâtie en France, en 1906. Or, jamais une société d'habitations ne peut atteindre un semblable revenu ; en la gérant avec économie, on obtient difficilement 3 1/2. En augmentant cette base d'un tiers pour les charges, la loi fixe à 4 fr. 75 0/0 le taux d'évaluation de la valeur locative.

La loi rejette la prétention d'un loyer normal, fort difficile à fixer ; il faut l'établir, non par commune, mais par quartier, ou même par îlots de maisons, ce qui n'est ni pratique, ni possible. Elle s'applique par cela seul que la destination principale de l'immeuble est d'être affectée à des habitations à bon marché.

La loi ne réserve plus ses faveurs uniquement aux sociétés telles que les entendait la loi de 1906, elle s'étend aux sociétés de bains-douches, de jardins ouvriers, et naturellement aussi aux sociétés de crédit immobilier. Elle favorise de façon particulière les sociétés coopératives d'habitations à bon marché en leur permettant de se constituer au capital de 500.000 francs et de l'augmenter d'année en année de la même somme ; elle les

admet à bénéficier des avances de l'État au même taux réduit que les sociétés de crédit immobilier, sous certaines conditions que nous aurons à déterminer, et les autorise à recevoir de celles-ci des prêts comme un simple débiteur hypothécaire. Les associations reconnues d'utilité publique auront droit à ces mêmes avances de l'État pour les opérations de prêt qu'elles effectuent.

Enfin, dernière règlementation relative aux sociétés, les sociétés approuvées ont seules le droit de s'intituler sociétés d'habitation à bon marché. L'introduction de cet article dans la loi a été nécessitée par des abus : usurpant la faveur dont jouissent dans l'opinion publique les sociétés d'habitations à bon marché, certaines entreprises à caractère financier, faisant appel à l'épargne publique, en prenaient le titre, et cherchaient ainsi à créer à leur profit une confusion entre leurs opérations purement commerciales et les associations approuvées. C'est en vertu d'une disposition du même genre qu'il fut interdit en 1895 de donner le nom de caisse d'épargne à tout établissement non autorisé. Ainsi dorénavant des sociétés financières ne pourront plus acquérir le crédit et le profit moraux qui doivent aller aux sociétés de caractère philanthropique.

Pas de changement appréciable pour les immunités ou exemptions fiscales. Nous sommes ici dans le domaine des sacrifices de l'État, et nous savons que les avantages consentis par son budget sont des plus modestes, bien que le profit qu'il en retire soit évident. C'est que les administrations financières sont de parti pris hostiles au dégrèvement ou à la franchise d'impôt ; elles consentiraient plus volontiers 2 millions de subventions que 200.000 francs de dégrèvements ! Mais heureusement d'autres concours sont apportés par la loi de 1912 à l'œuvre de l'habitation à bon marché ; elle s'est montrée en cette matière bien plus large que la loi de 1906.

Les ressources que les bureaux d'assistance et de bienfaisance, les hospices et hôpitaux peuvent affecter à la construction, aux prêts, ou aux souscriptions d'actions et obligations, sont doublées; elles peuvent être égales aux deux cinquièmes de leur patrimoine. Même augmentation pour les Caisses d'épargne, qui peuvent employer la moitié du capital de leur fortune personnelle en de tels placements. La Caisse des Dépôts et Consignations se voit autorisée à affecter les deux cinquièmes du fonds de réserve des Caisses d'épargne en obligations de ces sociétés.

L'innovation principale de la loi est dans l'extension considérable du rôle des départements et des communes. Elle ne résidera point dans la cession ou dans l'apport aux sociétés d'habitations à bon marché, de terrains ou de constructions, les conditions sont en effet les mêmes que celles fixées par la loi de 1906.

Une première modification est la suivante : les communes et départements peuvent garantir jusqu'à concurrence de 3 0/0 au maximum l'intérêt des obligations des sociétés, et pendant vingt ans au plus, le dividende de leurs actions. Puis, les communes et départements peuvent employer leurs ressources en prêts, en obligations, ou en actions libérées et ne dépassant pas les deux tiers du capital social, « sous réserve que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient ni louées à des prix inférieurs de plus de deux cinquièmes aux maxima de valeurs locatives fixés dans les tableaux, ou de plus de moitié pour les locaux loués à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de seize ans (1),

(1) Les minima sont une garantie pour la propriété privée, que des excès de générosité sur les fonds publics ne lui créeront pas une concurrence privilégiée.

et que ces emplois de fonds soient approuvés par décision du ministre du travail, après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché ».

La modification la plus importante réside dans le droit reconnu aux communes de demander l'institution par décret en Conseil d'État d'un Office public d'habitations à bon marché par lequel leur action peut s'exercer.

Jusqu'alors elles pouvaient aider à la construction d'habitations à bon marché, mais non les entreprendre ; elles pouvaient prêter, donner, garantir à qui construira, mais non construire elles-mêmes. La société privée était l'intermédiaire obligatoire; s'il n'y en avait pas, elles étaient impuissantes. En somme les communes étaient considérées par la loi comme incapables d'une action propre, aussi ne faut-il point s'étonner qu'elles se soient trouvées peu disposées à aider de leurs deniers l'action des autres ; les collectivités s'intéressent aux affaires ou aux œuvres à condition de les diriger elles-mêmes ou de contribuer à les diriger.

Et pourtant c'est à la Commune que doivent revenir en cette matière, la décision, l'action et les charges : elle est le meilleur juge de ses propres besoins, elle est la mieux outillée pour contrôler. Mais il fallait se garder de lui abandonner la construction ou l'exploitation directe; on a toujours estimé qu'avec une même somme, une municipalité construirait moins économiquement et par conséquent, moins de logements qu'une société ; ce seraient de nouveaux fonctionnaires qu'il faudrait créer : à chaque période électorale, il y aurait surenchère en vue de la baisse des loyers jusqu'à ce qu'ils soient réduits à zéro. Toutes les expériences ainsi faites à l'étranger étaient du reste concluantes, par exemple à Milan où les immeubles se louèrent mal et où les locataires ne payèrent point.

La combinaison nouvelle avec les Offices d'habitations devait éviter ces dangers de la gestion directe des communes. Elle existait déjà en Italie, à Trieste, Rome, Milan notamment, où la municipalité venait de faire l'expérience de la gestion directe.

Ces instituts ont une administration qui n'est que partiellement recrutée dans le conseil municipal ou nommée par lui ; les donateurs, les classes populaires, le gouvernement central y délèguent des représentants. Ils jouissent d'une véritable autonomie et se rapprochent plus d'une société privée reconnue d'utilité publique que d'un véritable établissement public. M. Bonnevay a dans son rapport publié sur ce sujet des détails extrêmement intéressants (1).

De semblables Instituts existaient en Suisse, entre autres dans la banlieue de Genève.

C'est imbu de ces exemples que le législateur a décidé l'institution d'un organisme public des habitations à bon marché, autonome et indépendant, perpétuel et désintéressé, qui remplirait l'office de constructeur et de gérant.

Les Offices publics d'habitations à bon marché ont pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion des maisons salubres et à bon marché régies par la loi de 1906, l'assainissement des maisons déjà existantes, la création de cités-jardins, de jardins ouvriers, et la création en annexe de locaux à usage commun, comme des buanderies, bains-douches, garderies d'enfants, terrains de jeux. Tous ces immeubles doivent être affectés au logement, toutefois il peut y être annexé des boutiques à destination commerciale, pourvu qu'il n'y soit pas vendu de boissons alcooliques ; ainsi la moyenne

(1) Rapport Bonnevay. Documents parlementaires. Chambre, annexe, 1735, p. 804 et suivantes.

du revenu de l'immeuble étant accrue par ces locations, les loyers des locaux d'habitation pourraient être diminués d'autant.

Les Offices sont des établissements publics, créés par un décret rendu en Conseil d'État ; mais il faut que leur institution soit demandée par une commune ou un département, après avis des comités de patronage et du Conseil supérieur des habitations à bon marché ; ainsi toutes les garanties sont obtenues. Ils sont gérés par un Conseil d'administration de dix-huit membres. La question de sa composition était délicate ; il fallait donner à la commune une part de représentation suffisante pour que l'Office gardât le caractère d'un établissement municipal sans pour cela perdre son autonomie, et de même à l'État, sans subordonner l'institution à la puissance gouvernementale. Le Conseil d'administration a été ainsi constitué : six membres nommés par le préfet parmi les personnes compétentes en matière d'hygiène, de construction ou de gestion d'habitations populaires, six membres désignés par le conseil municipal ou général, six membres élus, un par les comités de patronage, un par les sociétés approuvées d'habitations à bon marché, un par les sociétés de secours mutuels, un par le Conseil départemental d'hygiène, un par les directeurs des Caisses d'épargne, un par les unions de syndicats. Ainsi les membres élus en dehors de toute considération politique, pourront arbitrer les conflits qui pourraient survenir entre l'élément municipal et préfectoral.

Le Conseil d'administration peut également s'adjoindre deux locataires des immeubles qu'il gère ; les femmes peuvent en faire partie ; et, pour bien marquer le caractère désintéressé de la gestion des Offices, les fonctions d'administrateur sont gratuites.

Pour la marche intérieure de l'Office, les dispositions régis-

sant les établissements publics de bienfaisance sont applicables. Le Conseil d'administration règle tout ce qui est gestion, location et entretien des immeubles, acquisitions mobilières, aliénations d'objets mobiliers. L'approbation de l'autorité supérieure n'est exigée que pour les actes qui peuvent engager l'avenir et le patrimoine de l'Office, tels qu'aliénation et échange d'immeubles ou de valeurs mobilières, acquisition d'immeubles, projets de constructions et de grosses réparations, budgets, emprunts.

Le patrimoine de l'Office est formé par des dons et legs. Tout d'abord la commune ou le département qui en demande la création doit lui constituer une dotation mobilière et immobilière ; si l'Office n'était pas assuré, dès son origine, de posséder des ressources suffisantes pour assurer son existence, le Conseil d'État n'en autoriserait pas l'institution. Au cours de son existence, la commune ou le département peut lui céder gratuitement des terrains ou des maisons ou lui faire des dons en argent. Les particuliers ont le droit de lui consentir des donations ou des legs, ceux-ci étant soumis à un droit de 9 0/0. Les ressources de l'Office peuvent également provenir d'emprunts. Les communes et départements peuvent lui consentir des prêts et la convention fixe la destination à laquelle ils entendent que ces prêts soient affectés, ou garantir pour la totalité de leur durée l'intérêt et l'amortissement des emprunts contractés directement par les Offices. Les Caisses d'épargne, la Caisse des Dépôts et Consignations, les hospices, hôpitaux et bureaux de bienfaisance peuvent prêter aux Offices dans les mêmes conditions qu'aux sociétés d'habitations à bon marché.

Il est pourtant un cas où la commune peut se passer de l'intermédiaire de l'Office et construire directement : c'est lorsqu'il s'agit de familles nombreuses. Celles-ci sont toujours les

plus mal logées, parce que leur misère est la plus grande. Aussi le législateur a-t-il estimé qu'il fallait autoriser les communes à leur construire les immeubles nécessaires à un logement hygiénique. Un décret en Conseil d'État leur permettra de bâtir ces habitations collectives ; les logements doivent être, jusqu'à concurrence des deux tiers du montant des valeurs locatives, affectés à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de seize ans. Pour ces constructions les communes peuvent faire appel aux Caisses d'épargne, à la Caisse des Dépôts, aux hôpitaux, hospices et bureaux de bienfaisance. Toutefois, en ce qui concerne la gestion des immeubles ainsi construits par les villes, il y a danger à la leur confier ; ce sera la charge de l'Office public ou des sociétés d'habitations à bon marché. Enfin un article de la loi autorise les communes à consentir des subventions spéciales aux offices et aux sociétés qui construisent des immeubles affectés au logement de ces familles nombreuses. Ces subventions font l'objet de contrats dont la durée ne peut excéder dix-huit ans, et la valeur 1 0/0 du prix de revient de l'immeuble ; elles doivent être intégralement employées à la réduction des loyers de ces logements, mais cette réduction est limitée à la moitié de la valeur locative maxima.

Ainsi la loi nouvelle s'est efforcée de provoquer toutes les initiatives généreuses, elle leur a ouvert tant de facilités qu'il leur serait impardonnable de ne pas travailler à ce but désintéressé qui est le développement de l'habitation à bon marché.

Il n'est naturellement pas possible de pouvoir apprécier dans ses résultats la loi du 26 décembre 1912. Qu'il nous suffise de donner les quelques renseignements suivants : au 1er avril 1913, 374 sociétés d'habitations à bon marché approuvées existent, contre 339 le 1er avril 1912, et 213 le 31 décembre 1909 ; sur un budget de près de 5 milliards, les immu-

nités fiscales se soldent par un total de 670.930 francs! en 1912, la participation des Caisses d'épargne s'est montée à 2.300.000 francs, le chiffre des prêts consentis par la Caisse des Dépôts atteint 2.780.000 francs. Nous sommes certains que tous ces chiffres ne vont pas tarder à augmenter rapidement sous l'heureuse influence de la loi de 1912.

Mais, et l'on aurait, semble-t-il, raison de nous le reprocher, nous sommes loin de la question qui doit nous occuper : l'étude du Crédit Immobilier. Il était pourtant nécessaire de bien situer le problème, de connaître le dernier aspect de la législation, avant d'en entreprendre l'étude, à un point de vue spécial. Ainsi nous avons placé dans le mouvement législatif toujours en évolution, cette loi de 1912 sous laquelle vont se trouver tous ceux qui veulent travailler à l'œuvre de l'habitation ouvrière. Et c'est maintenant que, connaissant la législation générale, nous allons rechercher les moyens de mettre des capitaux à la disposition des ouvriers désireux de construire ou d'acheter des habitations à bon marché.

Ne sont-ce pas en effet ces capitaux qui, en Belgique, bien avant la France, avaient si merveilleusement contribué au développement de l'œuvre ? Depuis longtemps, ce petit pays, guidé par son activité prodigieuse, avait compris toute l'importance que présentait la question du crédit dans le problème du logement ouvrier, et il avait su lui donner toute son ampleur. Aussi avons-nous pensé qu'il serait utile de faire rentrer dans cette étude sur le Crédit immobilier pour les habitations à bon marché, une première partie que nous consacrerons entièrement aux habitations ouvrières en Belgique, en montrant le rôle primordial joué par la Caisse générale d'épargne.

Un premier chapitre nous permettra d'exposer la législation sur la matière, en nous arrêtant plus longuement à la loi du 9 août 1889, loi fondamentale de l'Habitation. Dans un

deuxième chapitre, nous examinerons le mécanisme du Crédit avec son rouage essentiel, la Caisse d'Épargne. Enfin le troisième chapitre contiendra l'exposé des Réformes qui ne sauraient tarder à être appliquées.

Et ainsi nous aborderons avec la deuxième partie l'étude du Crédit immobilier en France. Après un exposé rapide de la loi du 10 avril 1908, nous montrerons en quoi la loi du 26 février 1912 était nécessaire et quelles modifications elle a fait subir à la législation première. Le mécanisme du Crédit fera l'objet d'un nouveau chapitre, dans lequel nous indiquerons comment une Société de Crédit immobilier se constitue, comment elle fonctionne par rapport à l'État et aux emprunteurs, personnes ou sociétés. Et enfin, de manière à illustrer et à rendre moins aride toute cette étude du Crédit, nous la ferons suivre d'une dernière partie consacrée à son développement actuel en France, résultat d'une enquête à laquelle nous nous sommes livré auprès de toutes les sociétés de Crédit Immobilier, et pour laquelle nous ne saurions assez remercier MM. les Présidents ou Secrétaires qui nous ont fait preuve en cette occasion de la plus parfaite complaisance.

Que M. Hankar, directeur de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite de Belgique, et M. Velghe, directeur du Service de santé et d'Hygiène au ministère de l'Intérieur de Belgique, veuillent bien trouver ici l'expression de notre profonde reconnaissance pour l'aide qu'ils nous ont si aimablement prêtée.

PREMIÈRE PARTIE

LE CRÉDIT AUX HABITATIONS OUVRIÈRES EN BELGIQUE

CHAPITRE I[er]

Aperçu historique de la Législation

§ I. — Avant 1889

« L'œuvre belge des habitations ouvrières, disait M. Lepreux au Congrès international de Paris en 1900, est vivace, vigoureuse; elle se transformera, s'il le faut, mais elle trouvera, nous en sommes sûrs, dans ses propres forces, ce dont elle a besoin pour le bien qui lui reste encore à faire. »

Ces mots vont s'illustrer de manière frappante si nous examinons tout le chemin parcouru depuis qu'en Belgique on songea à s'occuper de la question. Les encouragements à la petite propriété datent de beaucoup plus loin que chez nous, mais naturellement l'œuvre était au début bien timide. La cause qui en France nécessita l'intervention, soit des patrons, soit du législateur, se retrouve dans ce petit pays : l'attraction des villes s'y fit sentir avec presque autant d'intensité et à peu près à la même époque ; mais du moins les artisans s'y trouvèrent longtemps encore mêlés aux autres classes sociales.

Aussi que trouvait-on en la matière? uniquement une brève législation d'hygiène générale, les municipalités avaient bien été investies d'un droit de contrôle et de réglementation, mais cette surveillance était surtout toute théorique et en tous cas ne faisait rien pour attacher l'ouvrier à son petit domaine ; aussi l'ouvrier ne s'intéressait-il nullement à l'œuvre de l'habitation.

Dès 1887 une Commission du Conseil central de salubrité publique fut instituée à Bruxelles, c'est-à-dire quatre ans avant la fondation en Angleterre, de la plus ancienne société philanthropique de constructions de maisons ouvrières, et dix ans avant les écrits de Villermé et Blanqui qui allaient jeter l'alarme en France. Depuis lors la question n'a certes pas cessé d'être à l'ordre du jour en Belgique, mais l'intérêt qu'elle excitait était bien intermittent : ainsi, brusquement, sous la poussée de généreux sentiments humanitaires, des dévouements s'unissaient et tentaient d'améliorer la situation, des sociétés se fondaient pour remédier à la pénurie des logements; puis, aussi rapidement que ce mouvement avait pris corps, l'attention se dirigeait vers d'autres objets.

Mais le développement économique du pays allait entraîner des initiatives durables: en Belgique, pays de propriété très divisée, la tendance était dès le XIXe siècle, à la maison individuelle ou familiale; il fallait dès lors rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison. Mais où trouver le moyen de lui faciliter l'acquisition du foyer en propre! Jusqu'en 1889 les sources du Crédit en matière d'habitations ouvrières sont fort peu nombreuses. Deux initiatives vont se trouver en présence : l'initiative privée et l'initiative législative.

Les patrons ont jusqu'en 1889 beaucoup plus travaillé à l'œuvre des habitations ouvrières que le législateur. On pourrait même affirmer qu'ils furent les seuls à s'occuper de la question. Leur influence se manifesta surtout dans les centres industriels :

ils avaient compris les conséquences heureuses qui pourraient résulter de leur intervention tant au point de vue de la paix sociale que de l'amélioration de la condition matérielle et morale de leurs ouvriers. Mais dans la plupart des cas, les chefs d'industrie se contentaient de donner des habitations en location à leurs ouvriers. Quelques-uns, cependant, faisaient des avances aux ouvriers en vue de leur permettre de construire une habitation (M. Remy, à Louvain).

Dans quelques villes les administrations de bienfaisance étaient intervenues par voie de construction directe en mettant à la disposition des ouvriers des logements salubres. Le bureau de bienfaisance de Nivelles, notamment, fit construire en 1860 un groupe de douze maisons ouvrières qui devinrent au bout de 20 ans la propriété de leurs locataires. Vers 1889 le montant des sommes que les administrations charitables avaient consacrées à l'édification des maisons ouvrières s'élevait à 2.864.600 francs.

D'autre part des sociétés de contruction d'habitations ouvrières, au nombre de sept, se constituèrent de 1861 à 1868 à Verviers, Liège, Anvers, Bruxelles et Tournai. La société fondée à Verviers « pour la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations pour la classe ouvrière » fut même reconnue comme société anonyme par une loi du 12 juin 1861. Ces diverses sociétés avaient, antérieurement à 1889, consacré plus de 8 millions à l'achat de terrains et à la construction d'habitations ouvrières. Une huitième société de construction fut créée sous la forme coopérative, en 1877 à Namur. Une autre société fut instituée à Charleroi en 1879, mais elle fut dissoute en 1894. Il existait donc en 1889, neuf sociétés d'habitations ouvrières. Les hospices de Bruxelles avaient participé pour un capital de 1.300.000 francs à la constitution de l'une de ces sociétés.

Mais les pouvoirs publics, que faisaient-ils pour améliorer les logements occupés par les ouvriers ou pour leur faciliter l'acquisition d'une habitation ? Comment l'État allait-il intervenir ? Nous ne pouvons relever dans cette longue période que des mesures isolées, on se rend compte qu'un plan d'ensemble fait totalement défaut. La première loi que nous rencontrons en la matière est la loi du 28 juin 1822, elle a trait à la contribution personnelle, et déclare qu'en sont exemptes en tout ou en partie les maisons d'une valeur locative inférieure à un certain taux : exactement, elle exempte de la totalité « toutes habitations d'une valeur locative annuelle au-dessous de 20 florins (42 fr. 40 — ce qui dans la pratique correspond à un loyer de 100 francs environ), et celles louées à la semaine au-dessous de soixante centièmes » ; elle accorde une exemption partielle en faveur des habitations d'une valeur locative quelque peu plus élevée, dans les communes dont la population agglomérée était, à cette époque supérieure à 10.000, 25.000, 50.000 et 75.000 habitants. (Article 4 de la loi du 28 juin 1822.)

Puis une loi du 28 mars 1828 exempte les maisons ouvrières de l'impôt foncier pendant 8 ans. Une circulaire du Ministre de la Justice en date du 6 juillet 1849 engage les bureaux de bienfaisance à affecter une partie de leur dotation à construire des demeures pour les ouvriers indigents, « habitations saines, commodes et réunissant les conditions de salubrité nécessaires pour éloigner les maladies, les infirmités, ainsi que d'autres causes de misère..... » Une loi du 12 avril 1862 accorde la faculté de payer en dix termes annuels les droits d'enregistrement et de transcription dus sur les actes de transmission d'immeubles aux sociétés d'habitations ouvrières, et sur la vente par ces sociétés à des ouvriers, de maisons destinées à leur usage personnel. La loi du 20 juin 1867 a un triple

objet : d'une part elle autorise le gouvernement à conférer l'anonymat aux sociétés ayant pour but la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations pour la classe ouvrière, d'autre part elle réduit le droit de timbre sur leurs actions et obligations, et elle exonère pendant 8 ans de toute taxe provinciale ou communale sur le revenu, les habitations construites par des sociétés. Enfin la loi du 5 juillet 1871 qui supprime l'exemption temporaire de l'impôt foncier, la maintient en faveur des habitations construites par des sociétés et destinées aux classes ouvrières.

Tels étaient les résultats obtenus avant 1889 en ce qui concerne l'œuvre des habitations ouvrières. Ils étaient insuffisants et la disproportion était évidente entre le mal qu'il s'agissait de vaincre et les remèdes qu'on lui opposait. On commençait à reconnaître la nécessité de solliciter le concours de l'État pour remédier au manque d'habitations et à l'encombrement des logements populaires.

La commission de travail instituée par arrêté royal du 15 avril 1886 s'occupa spécialement de la question des logements ouvriers. Les enquêtes qu'elle fit à cette époque en même temps que le Conseil supérieur d'hygiène révélèrent surtout dans les grandes agglomérations l'état déplorable de beaucoup de quartiers habités par des ménages ouvriers. Les membres de la Commission furent unanimes pour reconnaître qu'il était indispensable de remédier promptement et efficacement à cet état de choses. Après avoir étudié avec attention les diverses méthodes qui se présentaient, on en arriva à conclure qu'on ne pouvait demander à l'État de construire lui-même. L'initiative privée avec l'aide des administrations publiques exige moins de sacrifices et donne plus de résultats. De ces discussions sortit le projet de loi déposé le 28 mars 1888 par Bernaert, Ministre des Finances. Il allait devenir la loi du 9 août 1889.

§ II. — La loi du 9 aout 1889

Les réformes que contient cette loi peuvent se ranger sous quatre chefs principaux : création de sociétés d'habitations ouvrières, institution des comités de patronages, avantages fiscaux, définition du rôle de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite. Nous allons examiner, aussi complètement que nous le permet le cadre restreint de cette étude, les trois premières de ces réformes; nous ne ferons qu'exposer la quatrième, nous réservant d'y revenir de manière approfondie quand nous étudierons le mécanisme du crédit en Belgique.

A) **Création de sociétés d'habitations ouvrières.** — Comme nous venons de le voir dans le chapitre précédent, les quelques sociétés existant avant la loi de 1889 étaient toutes des sociétés de construction. Aussi la loi du 9 août 1889 dans son article 11 ne vise-t-elle que la constitution de sociétés immobilières, c'est-à-dire de sociétés dites de construction, dont l'objet exclusif consiste dans « la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières ». Ces sociétés « pourront, dit la loi, revêtir la forme anonyme ou coopérative ». Elle se contentait donc de confirmer l'existence de ces combinaisons qui avaient déjà fait leurs preuves, elle favorisait le développement de leur action, sans rechercher si la création d'une autre catégorie de sociétés, celle-ci s'occupant plus spécialement de faire des prêts aux ouvriers, ne s'imposait pas. On se rendit bientôt compte que cette simple reconnaissance d'un fait établi était insuffisante pour donner de l'expansion à l'œuvre des habita-

tions ouvrières. Et par son arrêté du 25 mars 1891, la Caisse générale d'épargne préconisait la constitution de deux genres de sociétés bien distincts : le premier en conformité de la loi du 9 août 1889 et le second en s'inspirant de l'idée de rendre l'ouvrier immédiatement propriétaire en lui prêtant les fonds nécessaires à cet effet. Pour réaliser le second, elle suscitait la fondation de sociétés appelées « Sociétés de Crédit » dont l'objet exclusif allait être de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières. Ces sociétés de crédit pouvaient revêtir soit la forme anonyme, soit la forme coopérative. Et ce faisant, le législateur avait compris que le plus sûr moyen de favoriser le développement de l'œuvre des habitations ouvrières était de créer des rouages aussi simples que possible et de laisser à des organismes locaux une grande indépendance d'action, afin de leur permettre de tenir compte des usages, des mœurs et des aspirations des intéressés. Ainsi, en les répandant le plus possible à travers tout le royaume, on pourrait permettre aux emprunteurs d'effectuer des versements plus fréquents, tout en leur permettant de juger par eux-mêmes de l'utilité et du bon fonctionnement de ces sociétés.

Nous ne nous étendrons pas davantage sur ces sociétés; en effet, nous nous réservons de reprendre leur étude en détail, lorsque dans le chapitre II nous examinerons le mécanisme du crédit en Belgique; alors il nous faudra examiner comment ces sociétés se font agréer par la Caisse d'Épargne, à quelles conditions s'effectuent les avances dont elles bénéficient, et quel est leur rôle dans cette question dont l'importance augmente chaque jour. Qu'il nous suffise pour le moment d'avoir indiqué leur existence en soulignant le besoin auquel elles répondaient.

B) **Institution des comités de patronage.** — Avec l'institution

des comités de patronage nous touchons à l'une des plus importantes dispositions de la loi belge, institution étrange en ce sens que, sans pouvoir administratif proprement dit, réduits au rôle de conseillers qu'on peut écouter ou non, ils ont su prendre une grande influence sur l'opinion publique, sur la classe bourgeoise plus que sur la classe ouvrière, sur l'administration communale et les établissements de bienfaisance. Ils ont su se rendre indispensables en faisant connaître la loi et les règlements édictés pour son application et en suscitant la création de sociétés d'habitations ouvrières.

« Ainsi, disait le Ministre Bernaert en 1889, ils concentrent entre leurs mains le soin des intérêts matériels et moraux des ouvriers sous leurs divers aspects. Ils auront à s'occuper de l'hygiène, de la maison, de l'ordre, de l'épargne, de la prévoyance, de la solidarité, en un mot de tout ce qui peut agrandir et ennoblir l'existence des classes laborieuses. » Tâche considérable, mais combien bienfaisante. Nous allons nous en persuader en examinant de plus près les dispositions de la loi du 9 août 1889, complétée à leur égard par l'arrêté royal du 9 octobre 1895 reproduisant le règlement du 7 juillet 1891. Quelle est leur composition ? Quel est leur rôle ? Quels sont leurs moyens d'existence.

Nous retrouvons dans le mode de recrutement des comités de patronage l'indice que le législateur voulait faciliter le plus possible l'intelligence de la loi en mettant à la portée du public intéressé des rouages simples et justement répartis : tout d'abord l'établissement de ces comités est obligatoire, et il devra y en avoir au moins un, ou même plusieurs, dans chaque arrondissement administratif. Leur composition est nettement délimitée : ils compteront cinq membres au moins et dix-huit au plus, nommés pour un terme de trois ans, ce

nombre est fixé par le roi sur l'avis de la députation permanente du conseil provincial. Quant au mode de nomination de ces membres, on a voulu les désigner en faisant abstraction de toute idée politique : ce n'étaient pas de nouveaux fonctionnaires qu'on voulait créer, c'étaient simplement des bonnes volontés désintéressées et bien au courant des questions sociales qui se réunissaient pour faire le bien : patrons et ouvriers, légistes ou habitants des campagnes, toutes les classes pouvaient être choisies. Ce n'est pas une commission administrative, celle où les intéressés eux-mêmes ont une mission directe de propagande. Le législateur avait été fort bien inspiré en admettant les ouvriers dans ces conseils neutres ; mieux que tout autre au courant des questions ouvrières, ils pouvaient mettre en lumière les misères, indiquer les besoins, et réclamer les réformes. Le Ministre Bernaert avait fait preuve de la plus grande sagesse en même temps que d'une vue très nette de l'avenir quand il appuyait en ces termes cette partie de son œuvre : « En réunissant ainsi dans ces comités des hommes que sur d'autres terrains séparent les luttes politiques, en appelant des ouvriers d'élite à y apporter leur bon sens pratique, le gouvernement contribuera à une œuvre d'apaisement social. » La désignation des membres des comités se fait d'une manière qui présente toute garantie : 3 à 10 sont nommés par la députation permanente du Conseil provincial, 2 à 8 par arrêté royal. Cette prédominance des élus du Conseil provincial est une nouvelle indication du caractère d'initiative privée de l'œuvre ; qui désignera-t-il ? si ce n'est des personnalités locales de compétence avérée ; ainsi la volonté populaire pourra s'affirmer davantage, par le vote de leurs élus, ce qui n'est pas une des moindres causes de succès des comités de patronage.

Une autre cause de succès réside dans la liberté complète laissée aux comités quant à leur façon d'agir : à eux de savoir s'ils veulent intervenir sous forme de démarches ou de conseils auprès des ouvriers, encourager la formation de maisons modèles ou aider à l'institution de sociétés. Leur rôle est en effet fort complexe : on peut le ranger sous cinq chefs différents :

a) Favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités. A cet effet ils étudieront et tâcheront de faire adopter les combinaisons les plus propres à faciliter à l'ouvrier l'acquisition de son habitation. Ils aideront à la formation de sociétés anonymes ou coopératives d'habitations ouvrières. Ils faciliteront le travail des administrations publiques, des sociétés et des particuliers par l'examen des plans projetés et la communication de plans-types dressés conformément au programme du Conseil supérieur d'hygiène publique.

b) Étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies. Dans ce but, ils exerceront une surveillance permanente et générale sur les habitations ouvrières et les quartiers populeux et s'occuperont de recueillir des renseignements statistiques sur la situation des logements ouvriers. Ils étudieront les moyens propres à faciliter l'assainissement de ces quartiers. Ils inspecteront du consentement de l'occupant (1) les habitations, se rendront compte de l'état de leur entretien, vérifieront notamment si les logements sont suffisamment vastes et aérés, s'ils ont l'eau nécessaire, et les égouts qui conviennent. Ils rechercheront

(1) « On n'a pas cru devoir, par respect pour l'inviolabilité du domicile, leur accorder le droit de pénétrer dans les habitations malgré ceux qui les occupent. » Exposé motifs, loi 9 août 1889.

les causes d'insalubrité et les améliorations de nature à les combattre. Ils indiqueront à l'occupant les mesures propres à assainir l'habitation. Quand ils le jugeront nécessaire et spécialement lorsqu'il s'agira de logements qui ne sont pas susceptibles d'être sérieusement améliorés, ils signaleront à l'autorité locale l'état des logements inspectés et les dispositions à prendre. Mais ils ne peuvent se charger eux-mêmes d'aucune amélioration ou réparation, ce ne sont que des donneurs d'avis en même temps que les exécuteurs de la loi.

c) Encourager le développement de l'épargne et de l'assurance ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraite. A cette fin, les comités pourront se mettre en rapport avec les chefs d'industrie et les ouvriers, ils contribueront à répandre parmi les classes laborieuses des idées d'épargne et de prévoyance. Étant spécialement bien au courant de toutes ces situations, ils seront chargés d'émettre leur avis sur les questions qui leur seront soumises par le gouvernement, l'autorité provinciale, la commission permanente des sociétés mutualistes, la commission médicale provinciale et les administrations locales. C'est ainsi qu'ils pourront être appelés à délibérer sur les conditions à imposer au sujet de la revente de terrains compris dans une expropriation par zones de quartiers spécialement habités par la classe ouvrière.

d) Donner leur avis sur toute demande d'emprunt adressée à la Caisse d'Épargne par les Sociétés en vue de la construction de maisons ouvrières. Le Comité doit, d'après les instructions de la Caisse d'Épargne, apprécier dans leur ensemble les opérations de la Société, en prenant spécialement en considération le genre des habitations et les conditions de solidité de leur construction, la personnalité des débiteurs hypothécaires, lorsque l'opération a pour but l'acquisition d'une

maison antérieurement construite, ainsi que les conditions d'occupation des immeubles hypothéqués, au point de vue de l'exclusion des débits de boissons. De même, nous verrons plus loin que, la Caisse d'Épargne ne désirant agréer que les sociétés dont le fonctionnement dans une région déterminée correspond à des besoins certains et reconnus, toute société qui demande à être agréée devra fournir une attestation du Comité de patronage reconnaissant l'utilité de la constitution de la nouvelle société. Le Comité devient alors conseil de garantie. M. Duthoit (1) fait remarquer le sérieux de cet examen des avances : les sociétés intermédiaires de crédit n'ont presque jamais à user de rigueur : sur 5.000 prêts, il signale seulement 14 expropriations. Et il ajoute : « Il est très intéressant de noter cette confiance presque unique d'une Caisse officielle, se fiant au contrôle de conseils élus, qui sont pour elle des collaborateurs précieux dans la tâche de décentralisation. »

e) Enfin délivrer des certificats et cela en cas de vente et d'adjudication à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitation ou à la construction d'une habitation, et en cas de prêts ou d'ouvertures de crédit faits au profit de personnes appartenant à la classe ouvrière, dans le but d'acquérir ou de construire une maison pour leur usage, d'acquérir ou d'acheter un terrain pour le même objet. Ces certificats doivent être datés et signés au nom du comité par le président et le secrétaire, ils doivent indiquer exactement les noms, domicile et profession, et surtout attester le but de l'acquisition ou de l'opération et la qualité d'ouvrier de l'acquéreur ou de l'emprunteur. Le certificat sera annexé à l'acte, pour que celui-ci puisse profiter du bénéfice de la réduction des droits de vente, de prêt ou ouverture de crédit. La compé-

(1) Duthoit. Habitations à bon marché. France et Belgique (1903).

tence des comités est limitée aux ouvriers qui ont leur domicile dans leur ressort, même dans le cas où l'immeuble à acquérir serait situé en dehors de ce ressort (1). Mais quel est le but de ces certificats ? ils sont nécessaires pour que les intéressés puissent jouir de l'exemption de la contribution personnelle et de la réduction des droits fiscaux établis par la loi du 9 août 1889 en faveur des ouvriers désireux de construire ou d'acquérir une habitation c'est-à-dire pour les ventes ou adjudications, exemption du droit de mutation et réduction du droit d'enregistrement et pour les actes de prêt ou d'ouverture de crédit, du droit d'enregistrement (articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889). Pour qu'il y ait lieu à réduction, il faut que l'ouvrier soit acquéreur. Le bénéfice de la loi n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une cession consentie par un ouvrier, de même que pour une transmission de nature différente, par exemple donation (2). Les Comités de patronage revêtent alors le caractère de comités de surveillance ou de jury d'admission aux faveurs administratives. A eux revient la tâche délicate de découvrir si l'emprunteur ou l'acheteur est bien un ouvrier aux termes de la circulaire du 20 mars 1894.

Tout d'abord il faut tenir pour évident que le mot « ouvrier » a la même signification dans tout le cours de la loi de 1889; c'est la même pensée, préoccupée de l'intérêt d'une seule catégorie de citoyens, qui a dicté ces diverses dispositions. Or, au sens de la loi de 1889, les ouvriers sont tous ceux qui, vivant de leur salaire, travaillent de leurs mains pour un patron, pour un maître, soit à la journée, soit pour un terme plus ou moins long, soit

(1) Pand. belge, v° mais. ouv. disp. fisc., n° 42.

(2) Déc. min. fin. belge, 9 février 1891. Pand. v° hab. ouv. n° 15. Dép. min. fin. 26 avril 1895. Pand. v° ouv. (Hab. n° 12).

au temps, soit à la pièce, soit au dehors, soit à domicile, et cela sans distinguer entre le travail agricole et le travail industriel, entre le travail en Belgique ou en pays étranger. D'après cela il semble aisé d'établir une ligne de démarcation ; on peut considérer comme appartenant à la classe ouvrière tous les individus, hommes ou femmes, qui louent leur travail manuel soit à la journée, soit pour un temps plus ou moins long, tels ceux qui sont employés à la main-d'œuvre dans les mines, carrières, exploitations de chemins de fer (ex : chauffeurs, serre-freins, garde-barrières), usines, ateliers, les domestiques, apprentis, manœuvres, etc. ; les individus qui travaillent de leurs mains, même chez eux, pour le compte exclusif d'un patron, tels les tisserands, tailleurs, etc. ; l'épouse de l'ouvrier, si elle n'exerce pas de profession personnelle, de même la femme veuve ou célibataire, ménagère d'une famille d'ouvriers ; les anciens ouvriers que l'âge ou les infirmités ont rendus incapables de tout travail (même s'ils ont une petite pension comme ancien militaire). Dès lors, ne seront pas considérés comme ouvriers les individus qui ne se trouvent pas dans la situation sociale de simple ouvrier. Tels sont : les ouvriers qui tiennent par eux-mêmes, leurs femmes ou leurs enfants, un débit, une boutique, exercent ou font exercer une profession quelconque. Leur situation sociale se trouve, en effet, élevée par l'adjonction à leur profession ouvrière de la qualité de boutiquiers ; et il y aurait quelque chose de peu équitable à taxer certains négociants et à exempter leurs concurrents ; les artisans proprement dits, c'est-à-dire les individus travaillant chez eux directement pour le consommateur, auquel ils cèdent sans intermédiaire le produit de leur travail ; les contremaîtres, les employés (même les agents de rang inférieur des administrations publiques, commis des postes, préposés des douanes, agents de police), les indi-

vidus qui, à raison de l'importance des immeubles qu'ils occupent, cessent d'appartenir à la classe ouvrière pour rentrer dans celle des propriétaires ou des cultivateurs. On voit par ces définitions de l'ouvrier, que la loi de 1889 a subordonné son application à une question de personne, elle ne s'attache qu'à la qualité de l'occupant, qui doit être nécessairement un ouvrier. Les difficultés qui devaient se présenter dans cette appréciation ont amené le Congrès national des habitations à bon marché d'Anvers en 1894 à émettre le vœu que la qualité de la maison soit substituée à celle de l'occupant. La loi du 16 mai 1900 devait esquisser une réforme.

Une fois la qualité d'ouvrier démontrée, le certificat du comité de patronage devra indiquer le but de l'opération, par exemple, s'il s'agit de l'achat d'une maison, qu'elle soit destinée à l'habitation de l'acquéreur, s'il s'agit de l'achat d'un terrain, qu'on ait en vue la construction d'une maison à affecter au même usage, s'il s'agit d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, que ces fonds soient exclusivement destinés à l'achat d'une maison ou d'un terrain avec construction subséquente. En somme il faut toujours que ce but soit uniquement l'affectation de la maison acquise ou construite au logement de l'acquéreur, emprunteur ou crédité. Toute destination différente ou plus ample est de nature à écarter l'application du tarif réduit (but de spéculation : l'ouvrier revend six mois après son acquisition le terrain avec la maison qu'il a érigée (1), loue même pour partie seulement l'immeuble acquis, ou y installe un débit) (2).

Mais où les comités de patronage vont-ils se procurer les ressources nécessaires pour mener à bien cette tâche importante ? Les membres des Comités n'ont point voulu émarger,

(1) Déc. min. fin., 13 mars 1896.
(2) Justice paix, Florennes, 4 août 1893.

quant à eux, au budget de l'État : leur mandat est gratuit, certaines indemnités pourront bien être allouées sous forme de jetons de présence au secrétaire et aux membres ouvriers, mais cela dans les limites des ressources des comités ; et quand les membres seront envoyés en mission, ils seront tout juste remboursés de leurs frais de déplacement. Les dépenses des Comités comprennent les frais de bureau, jetons de présence, frais de déplacement, de propagande, le montant des prix d'ordre, de propreté et d'épargne distribués en espèces ou en nature. Ces dépenses donnent lieu aux prévisions budgétaires que les comités adressent chaque année au ministre de l'industrie et du travail. Le gouvernement leur alloue alors un subside provisoire et s'il y a lieu un subside complémentaire. Les ressources des Comités se composent donc : du boni de l'exercice écoulé, des crédits mis à leur disposition par le gouvernement, la province ou les communes, des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics donnés pour l'institution et la distribution de prix d'ordre, de propreté et d'épargne (1).

Nous venons donc de nous rendre compte du rôle fort complexe des Comités de patronage ; afin d'avoir sur eux un moyen de contrôle, le gouvernement a décidé qu'il lui serait rendu compte par eux chaque année de leurs opérations. Ces rapports sont des documents intéressants : on y relève entre autres un exposé succinct des fruits de la propagande officielle, ainsi que bien souvent des vœux en faveur des modifications à apporter à la législation existante.

Ces collèges constituent ainsi pour le gouvernement autant de comités consultatifs exerçant une enquête permanente sur

(1) En raison de cette capacité d'accepter certaines fondations, les comités revêtent les caractères distinctifs des établissements publics ; ils ont le droit d'ester en justice moyennant autorisation royale (A. R. 2. 6. 89).

tout le pays et dont les avis sont précieux à consulter. De plus les Comités se sont toujours efforcés d'assurer le succès de la loi. Par voie de conférences méthodiquement organisées dans les centres ouvriers, industriels ou agricoles, ils en ont fait connaître le fonctionnement et les avantages. Ils se sont livrés à de multiples enquêtes sur la situation des logements ouvriers au point de vue hygiénique et moral. Aussi le gouvernement n'a-t-il qu'à se féliciter du concours désintéressé que les membres du Comité de patronage lui prêtent pour l'œuvre des habitations ouvrières.

C) **Avantages fiscaux.** — Muni du certificat du Comité de patronage, attestant sa qualité d'ouvrier et le but de l'opération, le bénéficiaire de cette législation a droit à des exemptions ou à des réductions fiscales. Celles-ci peuvent également être accordées aux sociétés d'habitations ouvrières, et aux administrations publiques. Les premières n'auront pas à mentionner le but de l'opération ni à produire de certificats du Comité de patronage ; les secondes devront révéler leur intention.

Pour faciliter la constitution de sociétés d'habitations ouvrières, ainsi que leur fonctionnement, exemption à peu près complète des droits de timbre, d'enregistrement et de greffe, ainsi que le dit l'article 12 : « Les actes et procès-verbaux portant formation, modification ou dissolution de sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, sont exempts de timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement. Les extraits, copies ou expéditions de ces actes sont également exempts de timbre. Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émolument de greffe. »

De même le droit d'enregistrement des actes de vente ou d'adjudications, au profit desdites sociétés ou administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations ouvrières et au profit des ouvriers pour des biens immeubles destinés à leur servir d'habitations ou à la construction d'une habitation, a été réduit presque de moitié (de 5.50 à 2.70 0/0), pourvu que la contenance du fonds bâti ou non bâti n'excède pas 25 ares (pour les ouvriers seulement). En outre le droit de transcription hypothécaire a été abaissé de 1.25 à 0.65 0/0 (article 14, loi du 9 août 1889). De plus ces actes sont enregistrés et transcrits en débet. Le débiteur pourra même s'acquitter en cinq termes annuels. (Art. 15.)

Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit, faits au profit des sociétés ou de personnes appartenant à la classe ouvrière, sont enregistrés au droit de 0.30 0/0 s'ils ne sont contractés que pour un an au plus, ou au droit de 0.65 0/0 (au lieu de 1.40) s'ils le sont pour plus d'une année, mais à condition de mentionner la destination des fonds et la qualité de l'emprunteur. Il faudra aussi que la maison soit construite dans les dix-huit mois de l'acquisition du fonds (art. 16). De même les honoraires des notaires sont diminués de plus de moitié.

En matière de contributions directes, nous pouvons noter deux importantes améliorations : les sociétés d'habitations ouvrières ne sont pas assujetties à la patente, et surtout comme le décide la loi du 18 juillet 1893, qui remplace l'article 10 de la loi du 9 août 1889, « sont exemptés de la contribution personnelle d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier, et de toute taxe provinciale ou communale analogue les ouvriers ou anciens ouvriers incapables de travail, qui, n'étant pas propriétaires d'immeuble autre que celui qu'ils habitent, et celui qu'ils cultivent,

occupent soit en propriété, soit en location du bailleur non habitant, une habitation d'un revenu cadastral n'excédant pas

72 francs	pour les communes de moins de	3.000	habitants
90 francs	—	3.000 à 20.000	—
120 francs	—	20 000 à 40.000	—
144 francs	—	40.000 à 100.000	—
171 francs	—	100.000 et plus	—

Ne bénéficient pas de cette réduction les ouvriers qui louent ou cèdent une partie de leur habitation soit à plus d'un sous-occupant, soit pour l'exercice d'un débit ou commerce quelconque, et les ouvriers qui cultivent pour eux-mêmes au delà de 50 ou 100 ares suivant la valeur des parcelles. Elle ne s'applique donc qu'aux ouvriers (ou anciens ouvriers), agricoles et industriels, qui vivant de leur salaire travaillent de leurs mains pour autrui.

Toutes ces faveurs fiscales nous paraissent bien considérables, il s'est trouvé des personnes pour protester que ce libéralisme était trop étroit : les ouvriers proprement dits sont les seuls bénéficiaires, bien des travailleurs aux rémunérations encore très modestes sont mis à l'écart, car l'administration des finances interprète strictement cette loi d'exception. Puis, comment admettre qu'une diminution de droits d'actes se chiffrant par une centaine de francs en moyenne puisse avoir une influence sérieuse sur l'esprit d'un ouvrier, qui hésite à acquérir ou à construire une maison ?

Et pourtant c'est un fait que l'expérience des comités de patronage et des sociétés confirme chaque jour : la force d'attraction, la magie du privilège est toute-puissante. Il est étonnant de voir à quel point la réduction d'impôt agit sur l'esprit de l'ouvrier. Sans doute, cent francs, cinquante francs

ont grande valeur à ses yeux. Mais le fait de gagner cette somme sur le fisc en double l'importance. Et, comme le dit M. Velghe, directeur général du service de santé et d'hygiène au ministère de l'Intérieur belge, « c'est ainsi qu'on a souvent toutes les peines du monde à faire réfléchir un brave père de famille, au salaire modique, sur le point de savoir si son emploi est assez sûr, son salaire assez élevé pour payer les mensualités dues à la société d'habitations ouvrières ; il croit aisément avoir tout gagné, parce qu'il jouit de la faveur légale. Et inversement, combien de fois n'a-t-on pas vu des contremaîtres, des receveurs de tramways, des ouvriers tenant un petit débit, parfaitement à même de faire face à leurs engagements, hésiter, renoncer même à la construction de leur maison parce que, ne rentrant pas dans les conditions légales, ils restaient soumis au droit commun ? » Aussi croyons-nous qu'il faut voir dans l'octroi de ces faveurs fiscales une des raisons qui, jointe aux facilités de crédit, ont poussé les ouvriers, malgré la crise économique, la baisse des salaires, et le renchérissement des matériaux de construction, vers l'acquisition du foyer.

C'est que ces faveurs fiscales ne sont point à comparer avec celles qu'en France nous voyons accorder à l'œuvre des habitations à bon marché. Et encore nous ne pouvons nous en rendre compte que bien approximativement, on ne peut dans leur ensemble mesurer l'importance des sacrifices imposés au Trésor belge par cette législation. Il en est qui échappent au calcul, comme l'exemption du droit de timbre et d'enregistrement sur les actes des comités de patronage et sociétés d'habitations ouvrières. Pourtant nous pouvons indiquer qu'aux dernières statistiques, près de 100.000 maisons sont en Belgique considérées comme habitations ouvrières et exemptées de la contribution personnelle ; cela représente une somme qui s'élève

annuellement à plus de 2 millions, en ne considérant que la contribution perçue au profit de l'État. Les communes, ayant suivi l'exemple de l'État, c'est au total plus de 4 millions dont sont dégrevées les habitations ouvrières. Le dixième de la population belge profite ainsi de l'exemption de la contribution personnelle. Si nous appliquions cette même proportion à la France, c'est 24 millions qui, eu égard à la différence de population de ce pays, devraient y être accordés : or en 1911, les immunités fiscales s'y sont montées à 501.804 francs.

D) **Caisse générale d'Épargne et de Retraite.** — Quoiqu'il en soit, et aussi considérables que puissent être ces faveurs fiscales, on conçoit aisément qu'elles aient agi surtout comme excitant, comme moyen de propagande, et qu'à elles seules elles n'auraient pas suffi à expliquer le grand mouvement dont la Belgique peut tirer gloire. En effet on s'était rendu compte que « la question du logement est une question de crédit (1) ». Cette importance du crédit allait être démontrée de façon irréfutable ; du jour où les dispositions légales ont été telles que, tout ouvrier qui veut construire une maison, est certain de trouver des capitaux à prix réduit, de ce jour allait dater en Belgique l'expansion de cette œuvre. Elle aurait abouti à un lamentable échec, si elle avait permis à la spéculation de s'organiser en matière de logements ouvriers, mais l'article 5 de la loi du 9 août 1889 a su la rendre inconcevable. En autorisant, en effet, la Caisse générale d'Épargne et de Retraite sous la garantie de l'État à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts en faveur de la construction ou de l'acquisition d'immeubles destinés à des

(1) Le professeur Fuchs au Congrès de Dusseldorf.

habitations ouvrières, la loi a dressé devant le spéculateur le concurrent le plus redoutable, devant le crédit fictif et onéreux, le crédit réel et honnête.

Quelques mois après le vote de la loi, en 1890, le Conseil d'administration de la Caisse soumettait à l'approbation du Ministre des Finances, l'arrêté qui devait fixer, d'après les termes de la loi, les taux et conditions de ces prêts. Le 25 mars 1891 cet arrêté parut : il offrait aux Sociétés de crédit ou de construction et aux tiers agréés par la Caisse, de l'argent au taux de 3 0/0, exceptionnellement même à 2 1/2 0/0, et elles se voyaient interdire de demander à leurs emprunteurs un taux supérieur à 4 0/0. Pour obtenir des avances dans ces conditions, il suffisait aux ouvriers de posséder en sus de la somme nécessaire pour payer les frais d'acte hypothécaire, le 1/10 de la valeur de l'habitation à acquérir ou à construire : les neuf dixièmes pouvaient leur être fournis par la Société de crédit. C'est ainsi que depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, la Caisse d'épargne a pu avancer pour la construction ou l'acquisition d'habitations ouvrières des capitaux qui s'élevaient au 31 décembre 1912 (date à laquelle est arrêté le dernier compte-rendu) à 103.267.317 fr. Mais il convient d'indiquer que la part d'intervention de la Caisse d'épargne doit encore être augmentée dans une mesure importante à raison de ce que les sommes amorties durant cet espace de vingt-et-un ans par les débiteurs hypothécaires des sociétés, ont été immédiatement réemployées en nouvelles opérations de prêts.

Ces facilités de crédit accordées par la Caisse ont eu pour effet de provoquer la fondation de très nombreuses sociétés d'habitations ouvrières, ce qui n'est pas une des moins heureuses conséquences de son intervention. Une bienfaisante diffusion des efforts, de l'activité, des préoccupations et des

responsabilités a pu ainsi s'opérer dans toute la Belgique.

Enfin, pour que l'œuvre des habitations ouvrières fût complète, il fallait parer aux conséquences du décès prématuré des emprunteurs, sinon c'était exposer les sociétés, en cas de décès du chef de famille avant le remboursement de sa dette, à devoir recourir aux rigueurs de l'expropriation forcée contre une veuve et des orphelins. D'un autre côté c'était, par le fait même, anéantir l'avoir d'un ouvrier, si péniblement amassé. L'article 8 de la loi du 9 août 1889, introduit dans la loi par voie d'amendement déposé par le comte de Smet de Naeyer, permit à la Caisse de conclure des opérations d'assurance sur la vie, ayant pour but de garantir le remboursement à une échéance déterminée ou à la mort de l'assuré, si elle survient avant cette échéance, des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation. Les tarifs et conditions de ces assurances furent déterminés par la suite.

Telle est, exposée dans ses grandes lignes, cette institution du crédit, certes la plus importante et la plus originale de la loi ; en effet on ne saurait assez insister sur ce point que la question des habitations ouvrières se ramène en Belgique à une question de prêt. Tous les efforts du législateur de 1889, comme des législateurs postérieurs, tendent à faciliter à l'ouvrier le moyen de se procurer les fonds nécessaires ; tout ce qui concerne la construction passe au second plan. Nous reprendrons plus loin l'étude des divers aspects du Crédit, il nous a suffi pour le moment d'en souligner la très grande importance.

Tous ces heureux résultats que nous venons de faire entrevoir sembleraient devoir rendre inutile tout complément apporté à cette loi. Et pourtant on a signalé à diverses reprises qu'elle devait être perfectionnée. Maintes fois, les comités officiels de patronage, les sociétés d'habitations

ouvrières, les Congrès nationaux des habitations à bon marché, notamment la Conférence tenue à Liège en 1905, et des associations privées ont émis des vœux en faveur de l'extension de la loi, notamment aux petits employés ou petits artisans ; maintes fois ils ont réclamé une intervention plus effective des pouvoirs publics. Il y avait donc encore des réformes à opérer. Il nous faut maintenant voir jusqu'à quel point l'initiative législative d'une part, l'initiative patronale et désintéressée d'autre part, ont su compléter par la suite la loi du 9 août 1889.

§ III. — Après 1889

A) **Initiative législative.** — La loi du 9 août 1889 n'est pas le seul témoignage de la sollicitude du pouvoir législatif au cours de ces dernières années. Elle a été modifiée et complétée par toute une série de lois subséquentes.

La loi du 30 juillet 1892 étend aux sociétés de crédit les faveurs fiscales accordées par la loi précédente aux sociétés de construction, c'est-à-dire exemption des droits de timbre, gratuité de l'enregistrement et de la publication des statuts aux annexes du *Moniteur belge*, et réduction de moitié des honoraires dus aux notaires. Cette nouvelle rédaction permettra aux sociétés de crédit (sociétés anonymes ou coopératives), de faire des prêts à toute personne en vue de la construction d'habitations ouvrières ou pour l'achat d'immeubles à affecter à cette destination. Mais les personnes autres que les ouvriers ne jouiront pas de la réduction du droit d'enregistrement. Du moment que l'article 14 de la loi du 9 août 1889 (ventes et adjudications de biens immeubles destinés à des habitations ouvrières), a été rendu applicable aux sociétés de crédit (Art. 2 de la loi du 30 juillet 1892), il faut conclure que le législa-

teur a prévu certains cas où les sociétés de crédit pourraient être appelées à acquérir des immeubles, sans se départir de leur caractère exclusif de sociétés de crédit. De plus, l'article 2 spécifie que ces réductions fiscales ne s'appliquent qu'aux sociétés *ayant pour but exclusif* de faire des prêts ; dès lors ces exemptions ne sont pas applicables aux sociétés cumulant les opérations de construction et de prêt, (décision du ministre des finances du 8 novembre 1892).

N'indiquons que pour mémoire, les ayant déjà signalées précédemment, la loi du 18 juillet 1893 modifiant l'article 10 de la loi du 9 août 1889 sur l'exemption de la contribution personnelle, la loi du 21 juin 1894 annexant une caisse d'assurance à la caisse de retraite.

La loi du 21 mai 1897 réduit respectivement à 2 fr. 70 0/0 et à 0 fr. 65 0/0 les droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire pour les acquisitions de petites propriétés rurales ; le but en était de faciliter la constitution entre les mains du cultivateur et de l'ouvrier agricole, d'un patrimoine modeste, mais suffisant pour former le fonds d'une petite exploitation. C'est donc un abaissement de tarif de moitié pour les ventes d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs ; mais ce tarif réduit ne s'applique qu'à l'achat de la totalité d'un immeuble en pleine propriété. La grande particularité de cette loi est que le législateur n'exige de l'acquéreur, ni la qualité d'ouvrier, ni la profession de cultivateur. Contrairement à ce que prévoit la loi de 1889, ce n'est pas la qualité de l'acquéreur qui sera prise en considération, mais la nature et la destination de l'immeuble acquis.

Enfin, la loi du 16 mai 1900 vient, devant la nécessité des faits, remédier au silence de la loi de 1889 ; sur un point en effet la loi belge s'était montrée moins hardie et libérale : elle ne s'était

pas occupée de protéger la petite propriété non bâtie aussi bien que l'habitation ouvrière proprement dite. Or, que de fois l'une est-elle le complément de l'autre. Aussi la nouvelle loi a-t-elle fait œuvre utile, en édictant des mesures pour éviter, en cas de décès, la vente forcée et le morcellement des petits héritages dont le revenu cadastral n'excède pas 300 francs. Désormais, l'époux survivant auquel est échue une quotité en usufruit de la succession de son conjoint a le droit de se faire attribuer, sous certaines conditions, l'usufruit de la maison d'habitation avec les meubles qui la garnissent et, le cas échéant, l'exploitation agricole qui y est attachée. Le conjoint survivant, s'il est copropriétaire, a même le droit de reprendre l'immeuble sur estimation. Des réductions fiscales sont accordées pour la reprise. De plus, si parmi les héritiers en ligne directe du prémourant, il se trouve des mineurs, l'indivision peut, soit à la demande de l'un des intéressés, soit d'office, être maintenue pour un temps qui ne pourra se prolonger au delà de la majorité du mineur le moins âgé. Il est facile de bien saisir le sens de la loi : elle a voulu substituer au partage forcé une indivision temporaire, et l'attribution sur estimation à la licitation ; il est d'une importance primordiale de conserver le foyer à la famille qui l'a créé. Aussi ce droit de reprise du conjoint survivant sera-t-il extrêmement large : il s'appliquera aussi bien aux meubles meublants, terres et matériel agricole qu'à l'habitation proprement dite.

Nous croyons avoir ainsi énuméré les principales dispositions législatives qui depuis 1889 ont trait aux habitations ouvrières ; il en est une autre qui, régulièrement, devrait trouver ici sa place, nous préférons lui donner plus d'ampleur en raison de sa très grande actualité, et pour cela avons rejeté son étude à la fin de la partie consacrée à la Belgique.

B) **Autres initiatives.** — Nous avons vu dans la première partie de ce chapitre que jusqu'en 1889, les chefs d'industrie et les établissements de bienfaisance avaient beaucoup plus fait pour l'œuvre des habitations ouvrières que le législateur. Il convient maintenant de rechercher si l'impulsion définitive venant d'être donnée par celui-ci, l'initiative privée va continuer et même fortifier ses services philanthropiques.

L'État n'est pas le seul intéressé dans la question de l'exonération d'impôts. La loi du 18 juillet 1893 (art. I.) dispense en effet les ouvriers jouissant de l'exemption de la contribution personnelle au profit de l'État, des centimes additionnels à cette contribution perçus au profit des provinces ou des communes, et interdit à ces pouvoirs de les frapper de toute taxe analogue. On peut évaluer, dit M. Velghe, à 100 pour cent en moyenne les centimes additionnels perçus par les provinces et les communes ; on n'est donc pas loin de la vérité en chiffrant à un million et demi le sacrifice imposé annuellement de ce chef à ces administrations. Quelques provinces et communes ne s'en sont pas strictement tenues aux générosités que la loi a rendues obligatoires, exemptions et exonérations de taxes ; elles ont par des subsides spéciaux accordé des encouragements aux ouvriers qui construisent une habitation pour leur usage. C'est ainsi que la province de Liège a commencé par consacrer une somme de 3.000 francs aux enquêtes des Comités de patronage, puis elle a mis 5.000 francs à la disposition des bureaux de bienfaisance et des communes qui se résoudraient à construire des maisons ouvrières ; elle distribue 5.000 francs comme encouragement aux ouvriers âgés de 40 ans, qui ont fait construire avec assurance sur la vie, par l'intermédiaire d'une société de crédit. De même la province de Namur a voté un crédit de 5.000 francs destiné à l'allocation de subsides aux ouvriers qui ont obtenu un prêt

avec assurance sur la vie et sont momentanément dans l'impossibilité de faire face à leurs engagements. Nous trouvons des mesures analogues dans le Hainaut et le Luxembourg. Quelques communes ont de leur côté accordé des privilèges fiscaux aux petits propriétaires et locataires, les remises totales ou partielles ainsi opérées portent sur les taxes de construction et reconstruction, de voirie, sur le revenu cadastral, sur le revenu locatif, sur l'abonnement aux eaux.

Quant aux manifestations de l'intervention directe, elles se sont produites sous d'autres formes. Ce peut être, ou bien la construction directe, ou bien la création de sociétés d'habitations et la souscription d'actions. En ce qui concerne la construction directe, les provinces ont suivi l'exemple de l'État, et il n'en existe pas, à notre connaisssance, qui se soient engagées dans cette voie. Les communes par contre sont parfois intervenues pour construire directement sur leur territoire, à l'aide de capitaux fournis par la Caisse d'Épargne, des habitations saines et confortables ; l'on peut citer par exemple Saint-Gilles, Waterloo, Courtrai, Schaerbeck, etc. Il ne faut pas conclure du nombre relativement faible de ces communes, que ce mode d'intervention leur soit contre-indiqué ; l'article 9 de la loi 1889 dispose textuellement que « les provinces, communes, hospices et bureaux de bienfaisance pourront recevoir des dons et legs en vue de la construction de maisons ouvrières » ; de même l'article 9 de l'arrêté de la Caisse d'Épargne du 25 mars 1891 indique les formalités à remplir par les communes pour obtenir une avance de la Caisse.

D'autre part certaines institutions charitables, hospices ou bureaux de bienfaisance, ont bâti directement quelques habitations ouvrières ; en 1907 on en comptait 400, d'une valeur totale de plus de un million de francs. Mais ce n'est point là leur manière habituelle de s'intéresser à cette œuvre ; les communes

et établissements de bienfaisance semblent plutôt disposés à intervenir en participant à la fondation ou même en provoquant la création de sociétés d'habitations ouvrières ; ainsi il leur est recommandé de souscrire des actions de ces sociétés ; le foyer Schaerbeckois s'est constitué au capital de 250.000 francs dont 200.000 souscrits par la commune, 25.000 par les hospices civils, 20.000 par le bureau de bienfaisance, et 5.000 par les particuliers. Parmi les villes qui ont ainsi procédé, nous pouvons citer Bruxelles, Liège, Courtrai, Soignies, Braine-le-Comte, etc. A Courtrai la ville souscrit 100.000 francs sur le capital de 262.500 francs de la société « Rond den Heerd ». Liège a souscrit 200.000 francs d'actions de deux sociétés anonymes et a pris en 1907 une initiative intéressante (1) : à tous travailleurs de bonne moralité, la ville avance le prix d'une maison, au plus 6.500 francs. Ce prêt qui comporte un intérêt de 3 0/0 est amortissable en 66 ans, ce qui fait une prime d'amortissement de 1/2 0/0, au total 3 1/2. L'emprunteur peut prendre un locataire, ce qui réduit son loyer au-dessous de 10 francs par mois. En prévision d'un décès prématuré, l'obligation de l'assurance vie pour la totalité étant trop lourde, l'intéressé ne contractera qu'une assurance partielle pour une somme de 1,000 francs et les héritiers pourront toujours conserver la maison en raison de l'extrême modicité du loyer. Ce système n'est en vigueur que depuis 1909, et pour la première année d'application, il a donné des résultats intéressants ; 41 ouvriers ont acquis ou construit des maisons avec 244.000 francs d'avances de la ville.

Les administrations de bienfaisance ont également participé à cette œuvre de souscription d'actions des sociétés d'habitations ouvrières, comme les y engageait la circulaire du Ministre de

(1) Moyroud. Le logement de l'ouvrier et la législation, thèse, 1910.

la Justice du 6 mai 1891; les bureaux de bienfaisance qui se sont engagés dans cette voie possèdent pour près de 500.000 francs d'actions et les hospices pour près de 700.000 francs.

L'initiative des chefs d'industrie a aussi doté la Belgique d'un nombre assez considérable de logements populaires; après le vote de la loi de 1889, elle ne tarda pas à se développer de plus en plus, comme le faisaient prévoir leurs efforts antérieurs. Citons parmi ces grandes industries, les Charbonnages d'Ougrée-Marihaye, de Horme, de Mons, la société des usines de la Vieille Montagne, les ardoisières de Warmifontaine, etc.

Telle est, en résumé, la mesure dans laquelle les communes et les administrations charitables sont intervenues jusqu'à ce jour. Leur action venant s'ajouter à celle de l'initiative patronale et individuelle, ainsi qu'aux efforts des sociétés fonctionnant de toutes parts dans le royaume, serait sans portée et condamnée à péricliter, sans la présence de la Caisse générale d'Épargne et de retraite. C'est elle qui leur donne tout l'essor nécessaire, en leur permettant — qu'on nous passe l'expression — de se ravitailler auprès d'elle, en leur fournissant, en un mot, le crédit indispensable. Il convient maintenant d'étudier le mécanisme du crédit aux habitations ouvrières en Belgique. C'est ce que nous comptons faire dans le chapitre suivant.

CHAPITRE II

Mécanisme du Crédit en Belgique
La Caisse générale d'Épargne et de Retraite

Le Crédit aux Habitations ouvrières en Belgique se réalise essentiellement par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite. En effet la loi du 9 août 1889 dispose dans son article V : « La Caisse générale d'Épargne et de Retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat des maisons ouvrières. » S'appuyant sur cet article, la Caisse se hâta de préconiser la fondation des Sociétés de crédit dont le but allait être de rendre l'ouvrier propriétaire en lui avançant les fonds nécessaires. Mais qu'est cette Caisse générale ?

La Caisse d'Épargne belge a été créée par la loi du 16 mars 1865 ; elle est garantie par l'État et administrée sous sa surveillance par la Banque de Belgique qui doit faire fructifier les fonds de l'épargne et en sert l'intérêt. La Caisse n'en est pas moins une institution privée, et non une caisse d'État ; elle n'est pas au nombre des pouvoirs publics, et elle est jalouse de son autonomie ; son Conseil général, son Conseil d'administration, son directeur général sont toutefois nommés par le Roi. Les institutions qui forment la Caisse générale comprennent quatre éléments : tout d'abord la Caisse d'Épargne, puis la Caisse de Retraite qui existait déjà depuis

1850 et fut fusionnée avec la première en 1865, la Caisse d'assurances et enfin la Caisse de Rentes-Accidents ; mais bien qu'ayant des comptes distincts, elles n'en forment pas moins un seul établissement, dont l'ensemble des capitaux gérés dépassait, au 31 décembre 1912, un milliard huit cent soixante millions de francs (1).

Comme Caisse d'Épargne, ses principales opérations sont les suivantes : dépôts sur livrets et en comptes courants, opérations en fonds publics belges pour le compte de titulaires de livrets d'épargne, services spéciaux pour compte de l'État, tels que paiement des subsides accordés aux communes, prêts aux sociétés coopératives de Crédit agricole, avances pour les habitations ouvrières, et placements. La Caisse peut placer ses fonds en valeurs d'État, obligations de sociétés garanties par l'État, obligations du Crédit communal, des provinces, villes et communes, obligations de sociétés belges, prêts hypothécaires, avances pour habitations et à des sociétés de crédit agricole, prêts agricoles, escompte de lettres de change et billets à ordre sur la Belgique et l'étranger, avances sur effets de commerce ou warrants. Les opérations de la Caisse ont surtout pris une importance de jour en jour croissante, depuis que tous les bureaux de poste, les agences de la Banque nationale de Belgique, les bureaux de l'enregistrement et les succursales de la Caisse d'épargne ont été ouverts au service de la Caisse. L'épargne était ainsi sollicitée de toute part ; et la Caisse comprit qu'il était inutile de l'attirer pour la reverser ensuite aux œuvres d'utilité locale. Il était plus juste d'agir de telle sorte que l'épargne venant du peuple retourne à lui. Dépositaire de la fortune du pauvre, il fallait la faire fructifier

(1) En augmentation de plus de 80.000 francs sur l'année précédente (1.780.000).

à son profit, et la faire servir à lui acquérir une plus grande somme de bien-être. Ainsi la Caisse d'épargne serait bien la banque du crédit populaire.

Nulle mieux qu'elle ne pouvait inspirer confiance, bien montrer au travailleur que l'œuvre était philanthropique et nullement spéculative, et que ses promesses répondaient à la réalité. Mahillon, l'un des anciens directeurs de la Caisse générale, pouvait dire avec raison : « Elle a su comprendre qu'une Caisse centrale d'épargne, jouissant du privilège d'une garantie d'État, ne peut produire d'effet bienfaisant que si elle est complétée par des organismes distincts qui régularisent son fonctionnement. Recherchant avant tout l'intérêt général du pays, elle fut assez désintéressée pour encourager la formation d'institutions concurrentes. Elle veut avant tout restituer autant qu'elle peut, à la circulation locale, les capitaux qu'elle draine. » Et, résultat d'une importance inappréciable : par le fait même qu'elle forçait l'ouvrier à économiser au jour le jour jusqu'à posséder la somme nécessaire pour aspirer à un logement amélioré, elle répandait à travers toute la Belgique des idées d'épargne et de prévoyance.

Examinons comment la Caisse a fonctionné pour permettre à l'ouvrier, grâce aux avances qu'elle lui faisait, d'abandonner son logement étroit et malsain. Entrons dans la réalité du procédé et voyons quels sont successivement les rapports de la Caisse avec les Sociétés d'habitations ouvrières, et de celles-ci avec les ouvriers eux-mêmes.

§ I. — Rapports de la caisse avec les sociétés d'habitations ouvrières

Lorsque la loi de 1889 fut votée et qu'il fallut l'exécuter, de grandes hésitations se révélèrent : avec combien de peine

et après combien d'hésitations, une Société anonyme de Crédit, fut-elle fondée en 1890, dans un petit centre industriel, à Morlanwetz; pourtant des hommes énergiques étudièrent sa formation, surveillèrent son fonctionnement, et peu à peu se décidèrent à suivre son exemple. Le capital de leurs Sociétés ne fut libéré que de dix pour cent, mais beaucoup d'actionnaires avaient considéré leur souscription entière comme un don, et presque tous s'attendaient à de rapides déboires et à l'appel prochain du capital non versé. Parmi les notaires chargés de recevoir les actes de constitution de ces sociétés, il s'en était même trouvé qui avaient fait l'abandon de leurs honoraires, en ajoutant qu'ils étaient convaincus que l'on ne serait jamais en mesure de les leur payer, car l'on courait à la ruine. C'est dans ces conditions, certes peu encourageantes, que se fondèrent, avant la fin de 1891, les onze premières sociétés belges de crédit (1).

A la surprise générale, leurs opérations se développèrent au point de nécessiter en 1892 une augmentation du montant des sommes mises à leur disposition par la Caisse d'Épargne. On dut alors se rendre à l'évidence et reconnaître que les emprunteurs remboursaient leur dette avec la plus grande régularité. L'étonnement de tous s'accrut encore, quand ces sociétés annoncèrent la distribution de dividendes à leurs actionnaires et la mise de capitaux à la réserve.

La démonstration de l'efficacité du système était éclatante. La Caisse d'Épargne avait su discerner l'importance essentielle de ces sociétés régionales, ses concurrentes pourtant, qui allaient retenir l'argent des petits et l'employer au mieux de leurs intérêts, mais surtout ses succursales, dont elle va dès le début encourager la formation par des avances.

(1) A Morlanwetz, Gand, Liège (le Foyer de l'ouvrier), Châtelet, Namur, Marcinelle, Tournai, Mons, Etterbeck et Walcourt.

Il nous faut maintenant rechercher quels sont les rapports de la Caisse avec ces sociétés et pour cela répondre aux diverses questions suivantes : A qui la Caisse générale consent-elle des prêts ? Quelles assurances réclame-t-elle ? comment se présentent ces prêts ? et quelles sont les obligations auxquelles seront tenues alors les sociétés ? En un mot : à qui et comment prête-t-elle ?

A. **A qui prête la Caisse d'Épargne.** — La loi du 9 août 1889 dans son article 5 déclarait que « la Caisse générale est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir, au préalable, demandé l'avis du Comité de patronage ». L'on ne pouvait en conclure que l'emploi de ces fonds allait être effectué directement par la Caisse, cela ne rentrait pas dans son rôle. Mais alors qui allait être le bénéficiaire, le chargé d'affaires de la Caisse ? Qui allait recevoir mandat d'utiliser les avances pour le but indiqué ? C'est ce qu'allait décider l'arrêt du Conseil général de la Caisse, en date du 25 mars 1891 (1).

La Caisse ne traite pas directement les opérations de prêts avec les ouvriers emprunteurs, elle réclame la garantie d'intermédiaires, d'une solvabilité reconnue, se portant caution solidaire. Cet intermédiaire pouvait au début être une personne, un patron, par exemple, caution de ses ouvriers (2), et les prêts dans ces conditions ont atteint 163.727 francs à

(1) Arrêté 25. 3. 91. Article I. « Le Conseil d'administration statue, après avis du comité de patronage, sur toute proposition de prêt ou d'avance soumise à la Caisse en vertu de la loi de 9 août 1889, par des particuliers, par des associations, par des provinces, des communes ou des établissements publics. »

(2) Art. IV « Des avances peuvent être effectuées à des tiers agréés ayant prêté pour achat ou pour construction d'habitations ouvrières. »

3 0/0 pour 50 opérations. Au 31 décembre 1912, le solde des prêts ainsi effectués ne s'élevait plus qu'à 391 fr. 45. Ces avances n'ont eu qu'un caractère provisoire. Ne point admettre au début ce procédé, aurait été mettre certaines localités dans l'impossibilité matérielle de réunir dans les premiers temps les éléments nécessaires à la fondation d'une société. Une fois ces sociétés constituées, cette raison tombait d'elle-même. La Caisse ne conclut plus d'opérations de cette nature, cette rubrique cessera de figurer dans le Compte Rendu, lorsque la liquidation des opérations en cours aura été achevée. Les sociétés servent donc seules d'intermédiaires et pour elles la Caisse n'exige plus que les garanties de solvabilité lui soient transmises.

Il était d'excellente politique d'écarter ainsi les intermédiaires personnels et de ne prêter qu'à des sociétés dûment reconnues: l'on devait en effet s'attendre, dans une organisation d'avances aussi considérables, à ce que certains emprunteurs ne pussent répondre à leurs engagements. La Caisse allait-elle devoir intervenir elle-même, les poursuivre par ses propres soins? C'était là besogne dangereuse: son renom, sa popularité surtout pourraient souffrir de ces exécutions forcées. Au contraire en se déchargeant de ce soin sur les sociétés, les premières intéressées aux yeux du public, en se tenant ainsi à l'écart, elle pouvait s'absorber entièrement dans son travail d'avances. De plus, outre ce supplément de garantie pour la Caisse, les acquéreurs ou constructeurs ont intérêt à traiter ainsi avec des intermédiaires: ils profitent des facilités d'amortissement et de libération qui ne conviendraient pas aux rouages compliqués d'une administration comme la Caisse d'Épargne et exigeraient de sa part une comptabilité et une surveillance trop absorbantes. Était-il vraiment possible que la Caisse se mît en rapports directs avec les ouvriers dans le pays entier, notamment pour percevoir les versements

mensuels ou hebdomadaires de ses débiteurs? quels frais considérables entraînant l'exagération du taux de l'intérêt et par suite l'impossibilité d'atteindre le but! Rapprochons cet état de choses de celui qui se présentait en France lorsqu'en 1868 l'Assistance publique à Paris, en réponse à la demande qui lui était adressée de percevoir les loyers de maisons ouvrières pour le compte de l'État déclarait : « Les mesures de rigueur qui pourraient être prises en cas de non paiement me susciteraient de graves embarras, et me feraient plus d'ennemis que d'amis. » De même, l'ex-directeur de la Caisse, M. Mahillon, pouvait dire : « Décider que la Caisse traitera directement avec les ouvriers, c'est faire dépendre la solution de toutes les questions de décisions administratives, ce qui conduirait certainement à l'avortement de toute combinaison. »

Au contraire, les sociétés locales, étant plus près des intéressés, connaissant mieux les conditions de travail, l'état de la fortune, les modes et époques de rémunération de l'ouvrier, peuvent ainsi combiner les dates de remboursement avec les jours de paie et aux annuités toujours un peu lourdes substituer des versements plus fréquents, mensuels ou même hebdomadaires, toutes choses auxquelles la Caisse d'Épargne, aussi bien organisée soit-elle, ne pouvait prétendre. En adoptant ce régime, elle évitait de nombreuses difficultés d'application.

Mais la Caisse d'Épargne pouvait-elle faire des avances aux communes et établissements publics ? L'article 9 de cet arrêté déclare : « Les demandes de prêts à consentir aux communes et établissements publics empruntant sous la garantie des communes, doivent être appuyées d'une délibération approuvée par les autorités compétentes. » Ces prêts resteront soumis aux règles fixées par l'article 76 de la loi communale et l'arrêté royal du 1er juillet 1896. Ils devront donc, selon les cas, être auto-

risés par la Députation permanente ou par le Roi, après l'intervention soit du ministre de l'Intérieur et de l'Instruction publique, soit du ministre de la Justice. En effet il convient de veiller à ce que ces opérations soient restreintes dans les limites des ressources budgétaires.

La Caisse d'Épargne ne prête qu'aux communes. Les prêts aux administrations hospitalières sont effectués par l'intermédiaire des communes; ce sont elles qui réaliseront l'emprunt pour permettre aux établissements de bienfaisance de construire des habitations ouvrières; ceux-ci établissent la manière dont ils entendent indemniser la commune des charges de ce service, sans l'intervention de la Caisse générale. La Circulaire du ministre de l'Intérieur en date du 15 juin 1892 conclut : « Quoique les documents ci-annexés ne puissent laisser aucun doute aux administrations communales intéressées, elles pourraient néanmoins, préalablement à toute demande d'autorisation, s'adresser à la Caisse générale d'Épargne, qui leur fournirait tous les renseignements nécessaires en vue de fixer le chiffre et les conditions de l'emprunt et pour arrêter les bases de la combinaison d'emploi des fonds, de manière à réaliser le but final que le législateur a eu en vue, à savoir: de rendre les ouvriers propriétaires au moyen d'opérations d'achat comportant des paiements échelonnés, d'une durée fixe, et pouvant finir à la mort de l'acquéreur. Le gouvernement vérifierait ensuite si l'emprunt, pris en considération, se justifie au double point de vue des ressources budgétaires et de l'opération projetée. »

Donc la situation d'une société d'habitations ouvrières est celle d'un intermédiaire entre la Caisse d'Épargne et les ouvriers. La Caisse ne connaît pas les clients des sociétés. Nous avons montré comment, en adoptant un régime aussi large, la Caisse d'Épargne a évité de nombreuses difficultés d'applica-

tion, et surtout exonéré les sociétés, et partant les ouvriers, de frais considérables. C'est du reste en raison de cette très grande libéralité que la Caisse a dû établir des conditions de reconnaissance pour ces sociétés.

Nature de ces sociétés. — Il nous faut maintenant rechercher quelle forme elles doivent revêtir et quelles garanties la Caisse d'Épargne en réclame. L'article 11 de la loi du 9 août 1889 déclare que « les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations ouvrières pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se conformant à certaines dispositions législatives. » La loi du 30 juillet 1892 vient accorder cette faculté aux sociétés de crédit. Aucune société d'habitations ouvrières n'est due en Belgique à l'initiative des ouvriers eux-mêmes ; toutes ont été fondées par des personnes appartenant aux classes dirigeantes, administrateurs de sociétés industrielles, membres de comités de patronage, etc. Lorsque ces personnes dévouées aux intérêts de la classe ouvrière ont ainsi décidé de créer une telle société, elles pourront se demander tout d'abord si elle sera société de construction ou de crédit. Admettons la question comme résolue, et ne nous occupons que de la seconde, c'est-à-dire de l'organisme qui a pour objet de faire des prêts en vue de l'achat ou de la construction d'habitations ouvrières. La société de crédit est une société commerciale, elle pourra donc être coopérative ou anonyme, ce sera à ses fondateurs à le décider.

Lorsque nous aborderons la partie statistique de cette étude, nous serons frappés de la disproportion énorme entre ces deux espèces de sociétés de crédit ; la forme anonyme a, et de beaucoup, la préférence en Belgique ; cette différence notable nécessite dès maintenant quelques explications : la cause en

réside principalement dans le traitement inégal accordé par la Caisse d'Épargne à ces deux types de sociétés, traitement inégal quant au montant des avances et au taux d'intérêt. En effet nous pouvons signaler dès maintenant que la Caisse ne prête aux coopératives qu'en considération des opérations effectuées par elles, alors qu'elle accorde également des avances aux sociétés anonymes sur le montant du capital souscrit et non versé.

Mais il ne faudrait point croire que la Caisse d'Épargne traite de manière égale toutes ces sociétés de crédit, il existe une distinction bien nette selon qu'elles sont ou non agréées par la Caisse : les premières ne doivent toujours compter que sur elles-mêmes ; les secondes sont sous la tutelle de la Caisse, mais aussi elles ne cessent d'en bénéficier.

Il existe en Belgique une vingtaine de sociétés qui sont indépendantes de la Caisse d'Épargne ; trois d'entre elles en ont bien obtenu des avances de fonds, sous forme de prêts hypothécaires, mais elles ne rentrent pas dans la catégorie des sociétés agréées par la Caisse. Leurs capitaux sont d'ordinaire fournis par des sociétés industrielles puissantes ou par des administrations publiques, telles que communes, bureaux de bienfaisance, hospices. Parmi ces sociétés non agréées, quelques-unes (7) existaient avant la loi en 1889, elles continuèrent donc à fonctionner sans le concours de la Caisse ; du reste ce sont toutes des sociétés de construction. Mais depuis 1889, de nouvelles sociétés (13) ont été fondées, et parmi elles se trouvent deux sociétés de crédit qui ont uniquement pour objet de prêter aux ouvriers, présentant les garanties morales désirables, l'apport du dixième exigé de leurs emprunteurs par les sociétés de crédit agréées ; deux autres sociétés ont également pour objet d'effectuer des prêts hypothécaires aux ouvriers ; dans le reste nous ne notons que des sociétés immobilières.

Tout autre est la situation des sociétés agréées par la Caisse d'Épargne. Celle-ci leur accordant ses faveurs, il était naturel qu'elle désire se couvrir au préalable de garanties suffisantes. Accordant l'agréation, elle devait la subordonner à des conditions spéciales. Il nous faut maintenant étudier l'organisation de ces sociétés agréées.

Rappelons tout d'abord que peuvent être agréées les sociétés immobilières ou de construction, les sociétés de crédit, et qu'elles peuvent revêtir soit la forme anonyme, soit la forme coopérative. Mais la Caisse d'Épargne refuserait l'agréation à toute société qui réunirait le double but de la construction et du crédit.

Toute société en voie de formation qui désire être agréée, doit faire parvenir à la Caisse d'Épargne les documents suivants :

1° Une attestation émanant du Comité de patronage des habitations ouvrières dans le ressort duquel la société se propose d'établir son siège social. Ce document doit constater que le Comité de patronage reconnaît l'utilité de la constitution de la nouvelle société, la Caisse ne voulant plus agréer que les sociétés dont le fonctionnement répond à des besoins certains.

2° Le projet de statuts de la société à créer. La Caisse d'Épargne a rédigé des statuts-types dont elle préconise l'adoption ; il en existe quatre types différents, entre lesquels la société fixe son choix, suivant sa forme et son but.

3° S'il s'agit d'une société anonyme, la liste des futurs actionnaires avec l'indication précise de leurs nom, prénoms, profession et domicile, ainsi que du nombre d'actions qu'ils se proposent de souscrire.

4° De plus les actionnaires doivent verser sur les actions souscrites par eux une certaine quotité qui au début était

fixée au dixième du montant des actions, mais récemmentla Caisse a décidé d'exiger pour les sociétés anonymes qui se constitueraient à l'avenir, que chaque action soit libérée de 50 0/0 au moment de la constitution de la société. Il ne faut pas voir dans cette exigence, le désir d'obtenir une garantie supplémentaire, mais d'accroître les ressources des sociétés ; ainsi la Caisse générale se rendait compte que le moment viendrait où elle se verrait dans l'impossibilité de consentir de nouvelles avances aux sociétés, elle voulait alors dans cette perspective amener les capitaux particuliers à coopérer davantage à cette œuvre.

Telles sont les formalités à remplir pour demander l'agréation de la Caisse d'Épargne. Pour l'obtenir, et la conserver, il reste à la société certains devoirs à remplir. Elle doit prendre les engagements suivants :

1° Accepter la surveillance de la Caisse générale. Cette surveillance se réalise de la façon suivante : elle transmet chaque année et à l'appui de toute demande d'avance de fonds au Conseil d'Administration de la Caisse un état de situation, certifié exact par ses administrateurs et commissaires, ainsi que la copie détaillée et certifiée conforme des documents importants tels que le bilan et le compte de profits et pertes, la liste des actionnaires avec le nombre de leurs actions, l'inventaire des valeurs mobilières et immobilières et des dettes actives et passives de la société; elle soumet à l'approbation préalable de ce même Conseil d'Administration tout projet de modification des statuts, d'augmentation de capital, et de transport d'actions non libérées (en effet les augmentations de capital, par exemple, ont pour effet de majorer parfois dans des proportions assez considérables les sommes qui peuvent être avancées par la Caisse d'Épargne aux sociétés) ; elle réalise dans le délai

qui sera fixé par le Conseil d'Administration de la Caisse, toute valeur immobilière qui écherrait à la société en conséquence de l'exécution d'un débiteur ; et elle doit lui donner immédiatement avis de tout versement qui serait annoncé, en libération totale ou partielle d'actions. A son tour, la Caisse contrôle la gestion des sociétés en envoyant sur place deux de ses fonctionnaires chargés d'examiner la manière dont sont tenus les livres de comptabilité ainsi que le registre des procès-verbaux, et de rechercher si les actes de prêts hypothécaires sont dressés de manière à éviter toute déconvenue.

2° Maintenir son encaisse en dessous d'une somme à fixer dans les statuts, et verser le surplus en compte courant à la Caisse d'Épargne elle-même.

3° Exiger de ses employés chargés d'un maniement de fonds une caution ou tout autre garantie suffisante et destinée à assurer le recouvrement par la société de ce qui pourrait lui être dû.

4° Ne prendre vis-à-vis de tiers et au nom de la société aucun engagement non approuvé par le Conseil d'Administration ou par l'Assemblée générale et qui ne soit ensuite consigné dans un registre spécial.

5° Ne pas tolérer l'établissement de débits de boissons dans les immeubles acquis ou construits à son intervention.

6° Ne conclure qu'avec la Caisse générale des opérations d'assurance-vie sur la tête de ses emprunteurs, garantissant le remboursement des prêts consentis.

Telles sont les conditions exigées de toutes les sociétés pour avoir le droit de se dire agréées par la Caisse générale ; des conditions spéciales sont en outre requises soit de la part des sociétés anonymes qui sollicitent des avances en considération de la partie de leur capital souscrit mais non versé, soit de la part des sociétés qui désirent obtenir des avances

au taux d'intérêt réduit. Mais pour ne pas compliquer cet exposé, il me semble préférable de joindre l'indication de ces conditions supplémentaires à la description des avances aux sociétés agréées.

Si l'accord est établi sur tous ces points, le notaire intervient pour dresser l'acte de naissance de la société anonyme (1) (pour la société coopérative un acte sous seing privé, en double expédition, suffit) ; cet acte est déposé au greffe du Tribunal de commerce et publié en annexe au *Journal Officiel*. Et ainsi la société agréée, bien et dûment constituée est prête à entreprendre ses opérations sous l'égide de la Caisse d'Épargne. Nous allons la suivre dans son fontionnement et rechercher comment elle se procurera des ressources financières nécessaires au but pour lequel elle est constituée, en d'autres termes : comment la Caisse générale d'Épargne et de Retraite avance-t-elle ses fonds aux sociétés qu'elle agrée ?

B. Comment prête la Caisse d'épargne ? *Formalités d'avances.* — Une société d'habitations ouvrières vient de se fonder ; elle manque des fonds utiles ; comment procéder pour les obtenir? L'arrêté du Conseil de la Caisse d'Épargne, en date du 25 mars 1891, va nous renseigner : à l'appui de toute demande d'avances une telle société, acceptant la surveillance de l'administration de la Caisse, doit produire « des pièces certifiées conformes par ses commissaires, établissant que, si l'opération est autorisée, le passif de la société envers la Caisse et les tiers créanciers ne dépassera pas au total l'actif évalué d'après les éléments donnés ». Elle doit donc trans-

(1) Nous savons que les lois de 1889 et 1892 exonèrent les actes de formation de ces sociétés du droit d'enregistrement et de timbre et prévoit que les honoraires des notaires seront réduits de moitié.

mettre à la Caisse l'état de situation de son capital, de chacune de ses opérations, ainsi que le montant du passif. Le Conseil général de la Caisse, après avoir pris connaissance de ces documents, demande au Comité de patronage du ressort son avis sur les avances sollicitées par ces sociétés, il doit apprécier dans leur ensemble leurs opérations en prenant en considération le genre des habitations et les conditions de solidité de leurs constructions, la personnalité des débiteurs hypothécaires, quand l'opération a pour but l'acquisition d'une maison antérieurement construite, les conditions d'occupation des immeubles hypothéqués au point de vue de l'exclusion de débits de boissons. Cet avis une fois obtenu, le Conseil d'administration statue sur cette proposition de prêt ou d'avance à lui soumise, il fixe lui-même le taux et les conditions dudit prêt, les garanties à fournir par les emprunteurs et déterminera la forme suivant laquelle chaque opération sera réalisée. Après quoi il est rédigé entre la Caisse et la société un contrat sous-seing privé relatant les clauses et conditions auxquelles cette avance est consentie. Comme on le voit, ces formalités de demandes d'avances sont réduites à leur plus simple expression.

Limite des avances de la Caisse générale. — A combien s'élève la « partie de ses fonds disponibles » que la Caisse peut ainsi affecter en prêts ? Le Conseil général dans son arrêté de 1891 avait d'abord limité au quart de la réserve, le montant des avances à effectuer au taux réduit d'intérêt, mais les deux millions et demi que cette proportion représentait furent bientôt absorbés, et on le porta successivement en 1892, à la moitié, et en 1894 à la totalité de la réserve soit à 10 millions de francs. Le nombre d'opérations augmentait toujours, la quotité fut encore dépassée et on en arriva en 1896

à limiter les avances à faire à 5 0/0 du montant total des placements de la Caisse, soit environ 30 millions, mais ce n'était point encore suffisant, et un arrêté du 25 juillet 1901 a décidé que « les avances effectuées au taux d'intérêt réduit ne pourront dépasser 7 1/2 0/0 du total des placements de la Caisse d'Épargne. » Le montant total des placements de la Caisse s'élevant au 31 décembre 1912 à un milliard soixante-dix-huit millions, le montant des sommes que la Caisse peut affecter à des avances au taux d'intérêt réduit atteint à la même date quatre-vingt-un millions (1).

Il semble impossible de prévoir si cette limite de 7 1/2 0/0 sera un jour dépassée. Cela est peu probable et pourtant certaines personnes peuvent en douter. La Caisse d'Épargne ne peut augmenter dans une trop forte proportion le montant de ses placements frappés d'indisponibilité momentanée. Cette limite de 7,5 0/0 doit être forcément atteinte, mais alors jusqu'où la reculer ? à cette question le Directeur général de la Caisse avait déjà répondu en 1900 : « A coup sûr pas au delà de 10 0/0 ; il ne me paraît pas que la Caisse puisse jamais aller au delà sans craindre de troubler l'équilibre harmonique qui existe entre ses divers modes de placements et qui est une des garanties de la sécurité des dépôts qui lui sont confiés. » Le directeur ne pouvait certes pas s'imaginer que 12 ans plus tard les dépôts atteindraient un milliard 78 millions ; si l'on appliquait à cette somme énorme, la proportion maxima de 10 0/0, on arriverait à fixer comme limite aux avances 107 millions, donc 26 millions de plus qu'à l'heure actuelle. Lorsque cette limite sera obtenue, il est probable que le montant des dépôts sera sensiblement supérieur au chiffre qu'il atteint aujourd'hui, ce qui augmentera en proportion la quotité consa-

(1) Il est bien entendu qu'aucune limite n'a été jusqu'à ce jour adoptée, en ce qui concerne les avances au taux ordinaire.

crée aux habitations ouvrières. Comme on le voit, il n'y a donc pas grande crainte à avoir ; et le jour n'est pas encore proche où la Caisse générale devra s'interdire toute avance à ces sociétés.

Nous venons ainsi de voir ce que la Caisse d'Épargne peut avancer, il nous faut maintenant rechercher ce que les sociétés peuvent emprunter.

Limite des emprunts des sociétés. — Pour favoriser la création de ces sociétés, il fallait leur concéder un pouvoir d'emprunt important sans exiger pour cela des actionnaires des versements de fonds considérables ; en réalité le capital social d'une telle société devait constituer plutôt un capital de garantie à l'égard de la Caisse d'Épargne.

D'après ces principes, le Conseil d'Administration de la Caisse est autorisé à avancer des capitaux aux sociétés, dans les limites suivantes :

Aux sociétés anonymes de crédit : la moitié du capital souscrit et non versé par les actionnaires, les 6/10 de la valeur des immeubles hypothéqués au profit de la société, lorsque les prêts sont consentis sans assurance sur la vie et les 7/10 lorsque les prêts sont faits avec cette assurance, mais alors il reste bien entendu que la valeur prise en considération sur chaque prêt hypothécaire ne pourra en aucun cas dépasser le solde du compte de l'emprunteur.

Aux sociétés coopératives de crédit : les 6 ou 7/10 de la valeur des immeubles hypothéqués (1).

Le pouvoir d'emprunt des sociétés de crédit repose donc

(1) Quant aux sociétés de construction, elles pourront en outre obtenir des avances à concurrence de la moitié de la valeur des immeubles appartenant à la société.

sur une double base (nous laissons de côté la troisième base, valeur des immeubles, celle-ci ne s'appliquant qu'aux sociétés de construction).

Tout d'abord, le capital souscrit et non versé. La Caisse d'Épargne prête aux sociétés la moitié de ce capital. Il convient de faire remarquer que la Caisse n'exige pas de minimum pour ce capital ; il y a des Sociétés qui ont un capital de 700.000 francs, la Société anonyme de garantie de Liège atteint même 940.500 francs et « l'Épargne ouvrière » de Mons un million, mais ce sont là des exceptions, car pour la plupart le capital est notablement inférieur à cette somme, il est des sociétés qui n'ont pas 100.000 francs de capital, parfois seulement 20.000 ou même 10.000, comme la Société « Koning in mijn woning » de Tamise. Prenons donc au hasard l'exemple d'une Société qui se constitue au capital de 100.000 francs, qui est à peu de chose près le capital moyen des Sociétés.

Jusqu'en 1907, les actionnaires étaient tenus, d'après la loi du 18 mai 1873 sur les sociétés commerciales, de verser le dixième du montant de leurs souscriptions, soit dans ce cas 10.000 francs. Le capital souscrit et non versé s'élevait donc à 90.000 francs, sur lesquels la Caisse prêtait 45.000 francs. Mais il a été décidé en 1907, que, dans les nouvelles sociétés qui se constitueront à l'avenir, les actionnaires doivent verser, à l'origine, 50 0/0 du montant des actions souscrites. C'est ainsi que dans la Société « le Travailleur Propriétaire » de Nivelles, fondée en 1907, au capital de 200.000 francs, le capital souscrit et non versé s'élève à 100.000 francs. Dans notre exemple d'une Société à capital de 100.000 francs, les actionnaires verseront 50.000 francs, le capital souscrit et non versé sera de 50.000 francs, sur lesquels la Caisse prêtera 25.000 francs. Les motifs qui ont poussé la Caisse à opérer ce changement sont fort compréhensibles : elle a voulu que les actionnaires,

directement intéressés au développement dans leur région d'une œuvre sociale, qui a par ailleurs fait ses preuves au point de vue de la sécurité, apportent eux aussi, une partie de leurs capitaux importante, et plus en rapport avec leurs intérêts. Il semble du reste que cette mesure n'ait guère exercé d'influence sur la constitution des nouvelles sociétés.

Pour les 50.000 francs non versés, la Caisse, s'appuyant sur la surface que présente les actionnaires, considère qu'elle est couverte par leur souscription ; et du reste elle n'effectue ses avances qu'une fois remplies toutes les conditions préalables que nous signalions plus haut. Cette première base d'intervention est précieuse, car elle met la Société dès le jour de sa constitution en présence d'un capital important, elle aura ainsi en sa possession 75.000 francs, c'est-à-dire la moitié du capital versé par les actionnaires (50.000), plus l'avance effectuée par la Caisse à concurrence de la moitié du capital souscrit et non versé, soit 25.000 francs.

La seconde base consiste dans l'avance par la Caisse d'Épargne des 6/10 ou des 7/10 de la valeur de chaque propriété hypothéquée au profit des sociétés, suivant que le prêt hypothécaire est ou n'est pas garantie par une assurance sur la vie. La limite des 6/10 déjà fixée par l'arrêté du 25 mars 1891 pour les prêts sans assurances, a été maintenue par l'arrêté du 21 juin 1906. En ce qui concerne les prêts consentis sous la condition d'une assurance sur la vie, l'arrêté royal du 22 juin 1893 admettait en outre, à titre de valeur à prendre en considération, la valeur de rachat des polices d'assurances souscrites, sans que la somme totale prise en considération pût dépasser le solde du compte de l'emprunteur. A la suite de l'adoption du nouveau mode d'assurances sur la vie (tarif VII) la Caisse générale a été amenée à admettre comme quotité

d'avance à consentir par elle, les 7/10 de la valeur des immeubles, lorsque les prêts sont faits avec assurance sur la vie, quel que soit le mode d'assurance. Ainsi en décide l'arrêté du Conseil général de la Caisse du 21 juin 1906. D'autre part les prêts hypothécaires consentis par les sociétés de crédit ne peuvent être pris en considération pour les avances à effectuer au taux réduit, que lorsque les assurances sur la vie couvrent les prêts pour un montant qui doit dépasser la moitié du total des encours hypothécaires.

Mais précisons : une société accorde à un ouvrier un prêt de 5.000 francs, sur un immeuble en valant 6.000, la Caisse d'Épargne lui avance alors 3.600 francs, s'il n'y a pas d'assurance-vie et 4.200 s'il y en a une. Mais si l'ouvrier n'avait pas emprunté 4.200 francs, la Caisse diminue d'autant le montant de son avance, car il faut que l'ouvrier ait bien reçu un prêt égal à cette avance.

Nous pouvons ainsi déterminer facilement le pouvoir d'emprunt de notre Société, en nous appuyant sur les bases indiquées : la Société est au capital de 100.000 francs sur lesquels 50.000 ont été versés. La Caisse d'Épargne commence par prêter 25.000 francs en considération des 50.000 souscrits et non versés. La Société est donc par ce fait à la tête de 75.000 francs. Avec ces 75.000 francs elle va pouvoir accorder des prêts sur des immeubles valant 83.000 francs, puisque la Société ne peut prêter plus des 9/10 de la valeur de l'immeuble. Supposons que ces prêts soient consentis avec assurance sur la vie, ce qui est le cas le plus général, la Caisse fera donc une nouvelle avance égale aux 7/10 de la valeur des immeubles hypothéqués, c'est-à-dire 58.100 francs. Ces 58.100 francs vont lui servir à faire de nouvelles opérations de prêts : elle pourra grâce à eux avancer les 9/10 nécessaires sur des immeubles valant 64.500 francs. Si ces prêts

sont couverts par une assurance sur la vie, la Caisse avancera encore les 7/10 de la valeur des immeubles, ou 45.150 francs. Grâce à ces 45.150 francs, nouveaux prêts sur des immeubles valant 50.000 francs, et aussi nouvelle avance de la Caisse de la 35.000 francs. Ces 35.000 francs vont être affectés à des constructions nouvelles, ce qui légitimera une nouvelle avance de la Caisse et ainsi de suite. Nous sommes loin des 50.000 francs que les actionnaires ont versés, et si nous continuions les calculs, nous aurions la preuve que contre ces 50.000 francs, la Caisse d'Épargne a avancé à cette Société un capital de 260.000 francs.

Taux des avances de la Caisse. — On conçoit que la Caisse, malgré son désir de favoriser les Sociétés par des avances très nombreuses, n'ait pu s'engager à les opérer avec gratuité; d'autre part, elle ne voulait cependant pas faire œuvre de spéculation. Son programme est bien net : elle veut encourager et fortifier des organismes naissants ou peu aisés, il fallait donc fixer pour ces avances un taux d'intérêt plutôt bas, sorte de taux de faveur, spécial aux Sociétés de crédit.

L'arrêté du 25 mars 1891 déclarait que le taux de l'intérêt des prêts et avances pour toutes sociétés d'habitations ouvrières agréées était de 3 0/0 l'an, mais il était même réduit à 2 fr. 50 0/0 pour certaines sociétés de crédit réunissant les conditions que nous allons voir. Ce taux exceptionnellement réduit de 2 fr. 50 0/0 était appliqué quand la Caisse générale contracte avec une association de crédit pour achat d'habitations ouvrières, qui accepte la surveillance de l'administration de la Caisse, et dont les statuts ont été soumis à son agréation préalable; ces associations devaient en outre s'interdire d'acquérir des immeubles et limiter à 3 0/0 le dividende sur les capitaux versés par les actionnaires.

Mais ce taux réduit devait être bientôt après augmenté : en effet l'arrêté du 27 juillet 1899 modifiant l'arrêté du 25 mars 1891, vint décider que le taux de l'intérêt des prêts de la Caisse générale serait habituellement de 3.25 0/0 l'an, pour toute société agréée, et exceptionnellement de 3 0/0 pour les sociétés revêtant les conditions ci-dessus, au lieu de 2.50 0/0. En adoptant ce taux réduit d'intérêt, la Caisse d'épargne avait été notamment animée par le désir de provoquer la création immédiate de Sociétés de crédit et de leur permettre de se former rapidement une réserve suffisante pour parer aux pertes auxquelles elles étaient exposées au début de leur fonctionnement.

En 1899, toutes les sociétés existantes se trouvant assises sur des bases solides, le Conseil général de la Caisse estima que le moment était venu de relever le taux de l'intérêt des avances et de le fixer à 3 1/4 0/0 en général et à 3 0/0 pour les sociétés spéciales. Toutefois, prenant en considération ce fait que les avances octroyées par la Caisse antérieurement à 1899 ont servi à faire des prêts pour un terme généralement plus long que celui de la plupart des avances correspondantes, le Conseil d'administration de la Caisse, par sa circulaire du 15 janvier 1900, décida que les avances consenties au taux d'intérêt de 2 1/2 0/0 pourraient être prorogées au même taux jusqu'au 15 janvier 1920 (époque à laquelle les opérations faites par les sociétés et basées sur les fonds à 2 1/2 0/0 seront toutes remboursées, grâce au jeu mécanique de l'amortissement), pour celles de ces Sociétés qui en ayant déjà bénéficié, en font la demande, et lors des échéances, se trouvent dans les conditions voulues.

Mais revenons sur les conditions que doivent présenter les Sociétés pour jouir de ce taux réduit de 3 0/0, puisque ce sont des Sociétés de crédit et que

tout ce qui les touche nous intéresse plus spécialement.

Ce taux de faveur de 3 0/0 (et même 2 1/2 parfois, pour les avances consenties à une société avant l'arrêté de 1899, à titre de prorogation) n'est pas accordé indistinctement à toute société de crédit. Il faut, pour que celle-ci y ait droit, qu'elle se soumette aux obligations suivantes :

a) S'interdire d'acquérir, de construire ou de posséder des immeubles à titre définitif, et contracter l'obligation de réaliser dans le délai qui sera fixé par le Conseil d'administration de la Caisse, toute valeur immobilière qui lui écherrait en conséquence de l'exécution d'un débiteur. On conçoit aisément le but de cette interdiction : empêcher ces associations de se transformer progressivement en sociétés de spéculation sur valeurs immobilières.

b) Limiter à 3 0/0 le taux du dividende à distribuer aux actionnaires ou sociétaires sur les sommes qu'ils ont versées, ce dividende pouvant toutefois être porté à 3 1/2 lorsque toutes les actions ou parts ont été libérées à concurrence de la moitié, et à 4 0/0 moyennant autorisation préalable du Conseil d'administration de la Caisse, en cas de libération complète des actions ou parts. Nous verrons dans le § II consacré aux rapports de la Société avec ses emprunteurs ce qui a motivé cette exigence.

c) Porter tous les bénéfices au fonds de réserve, après déduction des frais généraux, des pertes, intérêts dus et amortissements, après versement légal à la réserve (5 0/0) et aiement du dividende.

d) S'engager, en cas de liquidation, à verser à la Caisse d'Épargne la différence entre les intérêts payés à celle-ci sur les avances effectuées et la somme qui aurait été payée, si ces intérêts avaient été calculés au taux ordinaire. L'arrêté du

25 mars 1891 stipulait en effet la condition suivante : la clause statutaire relative au partage de l'actif des sociétés de l'espèce, en cas de liquidation, doit en outre être rédigée de commun accord avec le Conseil d'administration de la Caisse. En exécution de cette disposition, la Caisse d'Épargne exigeait que les sociétés consentent, en cas de dissolution, au prélèvement par la Caisse, sur la réserve, après remboursement du capital versé, d'une somme égale au cinquième des intérêts payés ou portés en compte sur toutes les avances faites par la Caisse. Cette obligation ne fut plus imposée pour les avances faites de 1898 à 1907. Elle a été rétablie à partir du 1er janvier 1908 en vertu de la circulaire du 30 décembre 1907 ainsi conçue : « Le Conseil d'administration de la Caisse générale d'Épargne a décidé que les avances à consentir, à dater du 1er janvier 1908, aux sociétés de crédit empruntant au taux réduit de 3 0/0 seront subordonnées aux conditions indiquées dans la clause ci-après : en cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la société s'engage à prélever sur la réserve, après remboursement des versements effectués par les associés, une somme égale au *douzième* des intérêts payés ou portés en compte sur l'avance qui fait l'objet du présent contrat. La somme, ainsi prélevée, sera remise par les liquidateurs de la société à la dite Caisse, à titre d'indemnité, à raison du taux d'intérêt réduit de 3 0/0 accordé à la société. »

e) Effectuer leurs opérations de prêts hypothécaires moyennant assurance sur la vie pour un montant supérieur à la moitié du total des encours hypothécaires (1). Il faudra donc si l'on veut que les prêts hypothécaires conclus par les sociétés soient pris en considération pour les avances à effectuer au taux réduit, que les assurances sur la vie couvrent les prêts

(1) Arrêté du Conseil général de la Caisse du 21 juin 1906.

pour une somme qui devra dépasser la moitié du total de ces encours hypothécaires (1).

Compte courant. — Ainsi les sociétés vont être à la tête d'avances considérables de la part de la Caisse générale. Celle-ci a pu se demander s'il ne serait pas sans danger de les laisser administrer par elles ; n'y avait-il pas à craindre une dilapidation, une mauvaise gestion de ces fonds. Ce fut l'avis de la Caisse d'Épargne ; et son Conseil d'administration par l'arrêté du 25 mars 1891 instituait les opérations en compte courant. Lorsqu'une société a obtenu une avance de la Caisse, les fonds qui en sont l'objet peuvent être déposés en son nom en compte courant à la Caisse centrale à Bruxelles ou dans une agence de la Banque nationale de Belgique. Ainsi toute avance, prêt, ou produit d'escompte peut être inscrit en compte courant, au crédit de l'emprunteur, par l'agent chargé du payement, au lieu d'être remis à la société emprunteuse par un mandat payable à une agence déterminée de la Banque nationale.

Lorsque la société emprunteuse aura témoigné le désir de verser en compte courant le montant du mandat, l'opération se passera sans manipulation d'espèces. L'agent remettra an échange du mandat un carnet de compte courant, créé au nom des emprunteurs, en même temps qu'il ouvrira un compte au registre de position ; la somme sera portée en recette sur bordereau. Un carnet de chèques sera, pour les retraits de fonds, remis contre reçu aux titulaires du carnet de compte cou-

(1) A une question que nous posions à M. Hankar au sujet de ces avances à un taux d'intérêt réduit, il nous répond : « Les sociétés peuvent toujours solliciter de la Caisse d'Épargne des avances dans les limites tracées par les règles d'évaluation de leur pouvoir d'emprunt. Toutefois la limite des capitaux prêtés au taux d'intérêt réduit est actuellement dépassée, et la Caisse engage les sociétés à modérer leurs demandes d'avances, en raison de la nouvelle législation qui va être élaborée. »

rant. Les retraits ou payements en compte courant s'opèrent au porteur et à vue sur la présentation d'un chèque régulièrement délivré, sans la production du carnet de compte courant qui ne sera présenté qu'à chaque opération de versement. Aucun chèque ne pourra être échangé contre espèces sans que l'agent ait préalablement reçu l'avis de son émission et qu'il se soit assuré que la provision est suffisante. Au commencement de chaque année, le Directeur général fait connaître à chaque titulaire de carnet de compte courant et à l'agent chargé des opérations la somme à porter au crédit du titulaire, du chef des intérêts acquis pendant l'exercice écoulé, ainsi que le solde créditeur au 1er janvier.

Ces opérations en compte courant s'effectuent au taux de 3 0/0 pour toutes les sommes versées par les sociétés. Toutefois, lorsque les dépôts proviennent de sociétés ayant obtenu des avances à 2 1 2 0/0, le taux d'intérêt est réduit à 2 1/2 0/0 pour la partie des dépôts qui ne dépasse pas le montant des avances consenties à ce taux. Cette double fixation du taux date d'un arrêté du 4 juillet 1907 ; en effet l'arrêté du 25 mars 1891 stipulait que le taux d'intérêt des comptes courants des sociétés d'habitations correspondrait à celui des avances consenties par la Caisse auxdites sociétés, soit 2 1 2 0/0 ou 3 0/0. Par arrêté du 27 juillet 1899 qui élevait le taux réduit de ces avances à 3 0/0 et le taux non réduit à 3.25 0 0, le Conseil général avait décidé que les opérations en compte courant s'effectueraient désormais au taux unique de 3 0 0. A la suite de l'adoption du système d'assurance dit du tarif VII, que nous aurons l'occasion d'exposer plus loin, l'importance des versements en compte courant a été accrue notablement; et la Caisse d'Épargne a dû décider, le 4 juillet 1907, d'abaisser à 2 1 2 0 0 le taux d'intérêt pour la partie des dépôts en compte courant qui ne dépasserait pas le montant des avances con-

senties aux sociétés au taux de 2 1/2 0/0. Cette disposition ne concerne pas les sociétés fondées depuis le relèvement à 3 0/0 du taux de faveur des avances aux sociétés d'habitations et d'autre part elle ne sera plus appliquée à partir du 1er janvier 1920, puisque le terme fixé pour le remboursement des avances faites au taux de 2 1/2 0/0 échoit le 15 janvier 1920.

Tel est le mécanisme des avances de la Caisse générale d'Épargne. Nous avons pu assister, par cet examen que nous nous sommes efforcé de rendre le plus détaillé possible, à ses rapports journaliers avec les sociétés belges de crédit. Nous avons pu aussi nous convaincre que cette combinaison financière met à leur disposition des ressources fort importantes. Ce ne sont, du reste, pas les seules, car il ne faut pas oublier, qu'outre ces avances, les sociétés peuvent encore mettre en emploi, les fonds de la réserve et les rentrées provenant de l'amortissement des prêts. Ces réserves sont très importantes et dépassent même souvent le capital souscrit ; elles sont alimentées par une somme égale à 5 0/0 des bénéfices nets annuels, et par le surplus desdits bénéfices après paiement du dividende aux actionnaires. Quant aux rentrées provenant des versements des emprunteurs, elles se sont élevées en 1910 à 6 millions de francs.

Les énormes réserves des sociétés de crédit, qui atteignent près du double du capital versé, ont fini par inquiéter la Caisse générale. Son directeur, M. Hankar le déclarait au Congrès national des habitations ouvrières de Bruxelles en juillet 1910 : « La pérennité de l'œuvre dont nous sommes tous partisans est menacée par l'existence même des réserves. Il suffit en effet aux actionnaires de cesser progressivement leurs opérations et d'entrer en liquidation. Ils peuvent y être tentés par le désir de se partager la réserve, si celle-ci est impor-

tante. Il faut donc, maintenant que les sociétés ont fait leurs preuves et qu'elles sont assises sur des bases solides, empêcher la réserve de croître dans des proportions telles qu'elles pourraient faire naître l'idée d'une liquidation. » Des exemples vont faire saisir la portée de ces craintes : pour une petite société prise au hasard, le « Crédit ouvrier » de Luttre, au capital de 250.000 francs, sur lesquels 26.000 versés, les réserves atteignent 164.530 francs. Le « Crédit namurois » au capital de 750.000 francs, dont 77.000 versés, a des réserves se montant à 195.580 francs.

Quel emploi les sociétés vont-elles faire de ces ressources ? A quels bénéficiaires seront-elles transmises ? A quel but spécial seront-elles destinées ? En un mot, après avoir passé en revue les rapports de la Caisse générale et des sociétés, il nous faut maintenant pénétrer plus avant dans l'œuvre belge de l'habitation ouvrière et examiner les rapports des sociétés agréées par la Caisse d'Épargne et des ouvriers. Ce sera l'objet des pages qui vont suivre.

§ II. — Rapports des sociétés d'habitations ouvrières avec les ouvriers

En 1903, au Congrès International d'Hygiène et de Démographie de Bruxelles, M. O. Velghe, directeur général de l'Hygiène publique de Belgique, l'un des meilleurs propagandistes de l'œuvre entreprise en 1889, félicitait à bon droit les créateurs de sociétés de Crédit Immobilier des résultats obtenus à cette époque : « Les sociétés agréées par la Caisse d'Épargne et qui reçoivent son impulsion, forment autant de foyers de propagande disséminés par tout le Royaume. Leur activité ne s'est jamais ralentie et elles ont pleinement justifié la confiance que la Caisse leur a témoignée. Il n'est que juste

de reconnaître le dévouement dont ont fait preuve les hommes d'œuvres qui les administrent. Non seulement ils se sont acquittés de leur mission de propagande vis à vis des ouvriers, mais encore, ils n'ont pas hésité à assurer vis à vis de la Caisse d'Épargne la responsabilité financière de l'œuvre entreprise. »

De même, en 1910, M. Deroover, sous-directeur général à la Caisse d'Épargne pouvait dire au Congrès international des habitations à bon marché à Vienne : « En général les frais généraux des sociétés sont restreints, leur comptabilité est bien tenue, leurs garanties hypothécaires offrent toute sécurité et l'on peut dire sans crainte d'erreur, que l'argent qui leur est confié par les actionnaires est de l'argent bien placé. »

Nous voici donc en présence de cet intermédiaire de la Caisse d'Épargne, de ce rouage important qui va répartir entre les ouvriers les avances qu'elle a obtenues, en traitant directement avec eux. Nous avons indiqué précédemment les procédés grâce auxquels une telle société, agréée par la Caisse générale, conquérait ainsi son droit à l'existence. Prenons-la en plein fonctionnement et voyons successivement quel peut être son rôle ? quelles conditions réclame-t-elle des ouvriers emprunteurs? à quel taux effectue-t-elle ses prêts et comment trouve-t-elle les ressources suffisantes à son existence ? Enfin pour rendre plus intéressante cette étude des rapports entre sociétés et ouvriers, nous puiserons quelques renseignements complémentaires dans l'état de la société « le Foyer de l'ouvrier » de Liège.

A) Rôle d'une société d'habitations ouvrières. — Cette société, sous forme anonyme, ne peut excéder une durée de 30 ans : elle peut être prorogée successivement, pour une nouvelle période. Elle traite directement avec les ouvriers

pour contracter, pour percevoir les mensualités représentant les intérêts et les primes d'amortissement ou d'assurance, et pour agir contre les débiteurs en défaut. Ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, elle peut faire tous les actes et transactions auxquels ces opérations donnent lieu, c'est-à-dire consentir pour les opérations d'achat par l'ouvrier d'immeubles appartenant à des tiers, des prêts garantis par hypothèque et remboursables par paiements échelonnés, emprunter sous forme de prêts ou d'ouvertures de crédit consentis en sa faveur, avec ou sans constitution d'hypothèque, accepter des dépôts d'épargne ou autres pour un chiffre qui maintienne le passif de la société envers ses créanciers en dessous d'une fois et demi le passif de la société envers elle-même, cautionner les engagements de tiers, payer en leur lieu et place avec subrogation entraînant garantie hypothécaire, ne conclure qu'avec la Caisse générale toutes les assurances sur la tête de ses emprunteurs. De plus, elle s'interdit d'acquérir des immeubles autres que ceux qui seraient mis en vente à la suite de l'exécution de l'un de ses débiteurs ou après aliénation volontaire ou licitation.

La société ayant un capital social déterminé et divisé en un certain nombre d'actions, souscrites intégralement, quel va être le dividende attribué à ces actionnaires ? Ce dividende ne pourra dépasser 3 0/0 du capital versé, il pourra toutefois, ainsi que nous l'avons déjà vu, être porté à 3 1/2 0/0, lorsque les actions auront été libérées à concurrence de la moitié, et à 4 0/0 moyennant autorisation préalable du Conseil d'administration de la Caisse générale, en cas de libération complète des actions. Cette décision fut prise par arrêté du Conseil général du 4 juin 1908. Recherchons les causes qui avaient pu le motiver.

Les avances au taux réduit, aux sociétés d'habitations ouvrières étaient sur le point d'atteindre le maximum fixé à 7 1/2 0 0 du total des placements de la Caisse d'Épargne. Dans ces conditions il y avait lieu de chercher à faire participer dans une mesure plus grande, à l'œuvre des habitations ouvrières, des capitaux autres que ceux de la Caisse. Le moyen qui parut le plus efficace consista à modifier le système alors suivi par la Caisse, de ne consentir d'avances au taux réduit qu'aux sociétés qui, elles-mêmes, limitaient à 3 0/0 tout dividende sur les capitaux versés par les actionnaires et mettaient à la réserve tout excédent de bénéfice. Cette condition pouvait être justifiée au début de l'œuvre. Les réserves sérieuses, parfois même considérables, qu'ont pu former la plupart des sociétés (celles-ci ayant des réserves de beaucoup supérieures aux capitaux versés par les actionnaires), montrent que les espérances conçues avaient été pleinement réalisées. Mais ces réserves impliquaient le danger que les actionnaires ne soient tentés de prononcer la dissolution de la société pour se les partager. Ces sociétés à réserves élevées n'avaient fait verser par leurs membres qu'un dixième du capital souscrit, conformément au droit à elles reconnu à l'origine. La Caisse d'Épargne ne pouvait exiger de ces sociétés qu'elles fassent des appels de fonds à leurs membres ; mais il y avait tout lieu de croire que pareille mesure serait prise volontairement par elles si la Caisse d'Épargne se départait elle-même de la condition relative au maximum du dividende pouvant être distribué aux actionnaires, et permettait de l'élever à 3 1/2 0/0 en cas de versement de la moitié du capital souscrit, et à 4 0/0 en cas de libération complète. Ainsi on évitait une liquidation anticipative des sociétés et on leur permettait de trouver de nouveaux capitaux.

B) **Mécanisme des prêts aux ouvriers. — 1° — Conditions** que doivent présenter les ouvriers emprunteurs : nous pouvons ranger ces conditions requises sous trois genres différents, condition de profession, condition d'importance des constructions, condition d'apport.

En règle générale, pour avoir droit à une avance de la société, il faut être ouvrier. Mais il ne faut pas croire que la Caisse d'Épargne délimite cette catégorie d'ouvriers aussi strictement que le fisc ; en effet, lorsque celui-ci accorde une exonération de contribution personnelle ou une réduction de droits d'enregistrement et de transcription, il veille avec un soin jaloux à la stricte application des conditions nettement déterminées que nous avons énumérées précédemment : être ouvrier, c'est-à-dire travailler de ses mains pour un patron, n'être pas propriétaire d'un autre immeuble que celui habité, ne pas occuper une habitation de revenu supérieur au revenu fixé par la loi, faire construire la maison dans un temps donné, ne pas avoir un fonds supérieur à une superficie déterminée, etc. (1) ; ces conditions se rapportent donc à la personnalité des intéressés et à l'importance du logement ou du terrain. Il faut distinguer nettement entre les dispositions fiscales et les règles admises par la Caisse d'Épargne. Celle-ci ne s'occupe de la personnalité des débiteurs des sociétés que pour un seul genre d'opérations, lorsqu'il s'agit de prêts pour acquisition d'une maison déjà construite. En d'autres termes, lorsqu'il s'agit d'une maison ouvrière construite, destinée à servir d'habitation à l'emprunteur, elle demande que l'acquéreur soit un ouvrier, et elle entend ce mot « ouvrier » dans un sens très large : elle ne vise pas seulement celui qui,

(1) Art. 10 et 14 à 16, loi 9 août 1889, modifiée par loi 30 juillet 1892 et 18 juillet 1893.

travaillant pour autrui, n'a d'autres ressources que son modeste salaire ; elle étend son intervention en faveur de tous ceux qui appartiennent aux classes ouvrières, c'est-à-dire aux ouvriers et aux personnes assimilables à des ouvriers, tels que les artisans, les petits débitants, et même les employés inférieurs du commerce, de l'industrie ou de l'administration. Mais s'il s'agit d'un prêt pour construction d'une maison ouvrière, la personnalité de l'emprunteur a moins d'importance et la Caisse d'Épargne ne recherche alors ni qui la construit, ni qui va l'habiter, ni qui va l'acheter.

En somme la réduction consentie par la Caisse générale sur le taux de l'intérêt exige que l'intervention des sociétés soit strictement réservée aux habitations ayant le caractère de maisons convenant aux ouvriers. Lorsqu'il s'agit de construire, la personnalité de l'emprunteur doit seulement servir de garantie contre une spéculation, qui serait favorisée par des fonds avancés par la Caisse. Lorsqu'il s'agit d'acquérir une maison ouvrière déjà construite, la personnalité de l'emprunteur a, au contraire, une importance majeure, et les sociétés ne peuvent intervenir qu'en faveur d'ouvriers ou de personnes assimilables à des ouvriers. La Caisse ne pouvait admettre que l'acquéreur ait pour but de faire un placement d'argent, une opération financière, une spéculation en un mot.

Mais qu'entend la Caisse par « habitation ouvrière » ? elle sera définie par la valeur de l'immeuble. Le Conseil d'administration de la Caisse d'Épargne avait décidé tout d'abord que le coût du terrain et de la construction proprement dite, non compris les frais d'actes et les taxes de bâtisse ou de voirie, ne pourrait dépasser 5.500 francs en général. Mais à la suite d'un vœu émis par les sociétés d'habitations ouvrières réunies en conférence nationale à Bruxelles, en juillet 1898, et de plus, en considération de l'augmentation sensible du prix

des matériaux, le Conseil a étendu les quotités qu'il avait précédemment établies et il a décidé que pour les grandes villes, Bruxelles et faubourgs, Gand, Liège et Anvers, la valeur des maisons pourrait, dans les mêmes conditions, atteindre 6.500 francs.

Il fallait que l'emprunteur apporte quelque garantie ; la principale sera la maison qu'il achète ou qu'il bâtit avec l'argent de la Caisse. Pour que l'hypothèque soit encore plus protectrice, celle-ci a déclaré que la société ne devait jamais avancer la totalité de la valeur de l'immeuble ou de son terrain ; l'ouvrier devra toujours, ou bien apporter son terrain, ou bien contribuer pour 1/10 à la construction. Il y a en effet grand avantage à faire ainsi collaborer l'acquéreur, on s'assure beaucoup mieux du sérieux de ses intentions ; cette participation de l'ouvrier au moyen d'économies antérieures prouve qu'il sait économiser. Donc l'emprunteur ou l'acquéreur doit intervenir au moins pour un dixième, en sus des frais d'actes et accessoires, dans le montant total du coût de son habitation (terrain et construction). De nombreuses sociétés exigent une contribution plus importante, 2/10, 3 10 ou même 4/10.

2° — Nous venons de voir quel devait être l'apport de l'ouvrier, il convient de rechercher quelle somme va lui être prêtée, quel maximum elle ne pourra dépasser et à quel taux se fera cette avance.

L'ouvrier qui désire emprunter pour construire doit tout d'abord rédiger une demande au Conseil d'administration de la société. En la supposant admise favorablement, elle doit être encore soumise au contrôle et à l'approbation du comité de patronage du ressort, qui va défendre les intérêts de la Caisse générale, celle-ci se réservant le droit de prononcer en dernière analyse sur l'opportunité de ces ouvertures de crédit. Les

sociétés intermédiaires ont souvent protesté contre cette intervention des comités qui se seraient montrés trop sévères.

Supposons donc que cet ouvrier veuille acquérir une habitation de 2.000 francs ; il devra posséder un dixième au moins de cette somme, soit 200 francs, plus le montant des frais d'acte. S'il est ouvrier dans le sens strict du mot, il obtiendra le certificat du comité de patronage attestant sa qualité d'ouvrier, ainsi que le but de l'opération. Le certificat restera annexé à l'acte de prêt à intervenir entre lui et la société et donnera lieu aux avantages fiscaux.

Il reste à trouver 1.800 francs, c'est la société qui se chargera de les avancer. Ce fut une mesure très sage que de limiter les prêts de la société : « Prêter une somme égale à la valeur de l'habitation eût été entraîner les sociétés de crédit dans une voie périlleuse. En cas d'expropriation forcée, elles n'auraient possédé aucune marge pour se couvrir des frais de mise en vente des immeubles hypothéqués à leur profit, ni des frais éventuels de rétrocession de ces immeubles. Elles devaient donc avoir une garantie que l'on a exigé aussi minime que possible » (M. Meerens).

La Société peut effectuer des prêts à concurrence des neuf dixièmes de la valeur de l'habitation à acquérir ou à construire ; la limite du coût maximum du terrain et de l'habitation ayant été fixée suivant les villes à 5.500 francs ou à 6.500 francs, le maximum du montant de chaque prêt sera respectivement de 5.000 francs ou de 6.000 francs. Ainsi donc, si la société fournit les 9/10, elle doit effectuer un apport personnel : ne recevant de la Caisse générale que six ou sept dixièmes, il lui restera à avancer trois ou deux dixièmes. Dans le cas présent, sur les 1800 francs demandés, la Caisse (suivant qu'il y a ou non assurance sur la vie) avancera 1080 francs ou 1260 francs, et la société devra fournir

720 ou 540 francs. La quotité d'apport de l'ouvrier est peu importante en comparaison, tandis que la société doit fournir, avec le capital versé et le prêt, une somme pour elle relativement considérable. Mais en pratique, elle ne prête guère les 9/10, elle tâche de se rapprocher des six ou sept dixièmes et alors elle se bornera à faire aux ouvriers l'avance qu'elle reçoit de la Caisse. C'est ainsi que ces sociétés peuvent prêter à l'infini et qu'avec un capital infime, elles traitent des affaires pour des millions.

Elles augmentent légèrement leurs ressources par l'intérêt qu'elles réclament des emprunteurs pour les avances à eux faites. Elles étaient comme la Caisse générale, désireuses d'employer la gratuité, chose impossible en raison du taux d'intérêt que celle-ci leur réclame ; toutefois la modération des exigences de la Caisse d'Épargne leur a permis de fixer un taux qui, tout en étant supérieur à celui de la Caisse, est encore faiblement rémunérateur. Il a été décidé que le taux d'intérêt des prêts ne pourra dépasser 4 0/0. Nous avons vu que la Caisse générale réclame des sociétés de crédit un taux de 3 0/0, elles conserveront donc pour elles ce léger bénéfice maximum de 1 0/0. Il va leur permettre de couvrir les frais généraux, de distribuer un dividende maximum de 3 0/0 aux actionnaires, et enfin avec le surplus de former une réserve ; celle-ci sera une garantie pour l'épargne locale, qui pourra ainsi être plus facilement attirée.

Nous pouvons nous demander comment la Caisse d'Épargne fut amenée à fixer un taux maximum : aucune prescription ne fixe un taux minimum, toutefois en présence de la stipulation qui limite les capitaux que la Caisse avance au taux réduit, il est indispensable qu'à la fin de chaque exercice social les opérations se soldent par un boni au profit du fonds de réserve, de manière, comme nous venons de le dire, à

assurer progressivement à l'association, en outre du capital de garantie souscrit par les actionnaires, un fonds propre destiné à garantir la stabilité de l'organisme et à le rendre indépendant. Prêter à un taux qui permette de solder le compte de profits et pertes sans aucun boni, correspond à transformer les efforts des associés en avantages personnels au profit des emprunteurs ; une société anonyme qui cherche à constituer une œuvre durable doit prêter à un taux *faiblement rémunérateur* et chaque opération doit laisser un excédent qui restera acquis à l'œuvre et qui perpétuera les profits qu'elle a en vue de fournir aux classes ouvrières. D'ailleurs, n'oublions pas que la constitution progressive d'un fonds de réserve est l'une des conditions que la Caisse met à l'application du taux de 3 0/0. C'est dans ces conditions que la Caisse s'est arrêtée au taux de 4 0/0 qui est le taux appliqué par la plupart des sociétés. Les sociétés de crédit ont voulu prouver qu'il leur répugnait d'encourir le reproche de faire de la spéculation, et bien que ce taux de 4 0/0 semble indispensable à leur bon fonctionnement, l'on peut voir en général le taux de l'intérêt qu'elles réclament aux emprunteurs abaissé à 3 1/2 0/0. Au Foyer de l'Ouvrier de Liège, ce taux est même de 3 fr. 25 0/0.

C) **Leur remboursement et assurance-vie.** — Ainsi, moyennant ce versement initial assez faible, l'ouvrier va entrer en possession d'une maison ; mais avant qu'il puisse s'en dire définitivement propriétaire, il lui faudra avoir remboursé le capital avancé. Comment va s'opérer ce remboursement ?

D'une manière absolue, le remboursement des prêts consentis doit avoir lieu par paiements annuels de façon à assurer des amortissements dès la première année ; mais l'emprunteur

peut s'engager à rembourser la somme empruntée par 10, 15, 20 ou 25 annuités égales payables par douzièmes chaque mois, tout en étant libre d'augmenter ses versements à son gré. La durée du contrat ne peut donc dépasser 25 ans ; et afin d'éviter que des charges ne pèsent encore sur les emprunteurs, lorsqu'ils sont arrivés à un certain âge, le remboursement des prêts doit être effectué en totalité quand ils ont atteint l'âge de 65 ans. Ainsi, une personne âgée de 45 ans devra rembourser sa dette en 20 ans et ne pourra obtenir, comme une autre n'ayant que 40 ans, un délai de 25 ans pour amortir sa dette.

Supposons un emprunt de 1.000 francs, le tableau suivant va nous indiquer quelle somme devra être payée par mois et par an, pendant 10, 15, 20 ou 25 ans, aux taux d'intérêt de 4 0/0 et 3,50 0/0.

Durée du Contrat

TAUX D'INTÉRÊT	10 ANS		15 ANS		20 ANS		25 ANS	
	annuité	mensual.	annuité	mensual.	annuité	mensual.	annuité	mensual.
4 0/0	123.29	10.27	89.94	7.50	73.58	6.13	64.01	5.33
3.50 0/0	120.24	10.02	86.83	7.24	70.36	5.86	60.67	5.06

On se rend ainsi compte de ce fait que les versements sont de beaucoup inférieurs à ceux d'un loyer normal et l'ouvrier aura l'avantage inappréciable de se dire qu'une fois ces avances remboursées, il n'aura plus rien à payer, la maison sera complètement sienne. Cette opération se réalisera fort simplement par un acte de prêt en vertu duquel la société prendra à son profit une inscription hypothécaire en premier rang sur l'immeuble acquis ou à construire. Une clause intéressante de cet acte de prêt est celle qui a rapport aux cas spéciaux d'exigibilité avant terme du capital prêté : si la créance n'occu-

pait pas le premier rang d'inscription hypothécaire; en cas de saisie, de mutation ou de morcellement du bien constitué en hypothèque ; s'il était dégradé, mal entretenu ; si l'on en transformait la nature ou s'il était affecté, soit directement, soit indirectement, à l'établissement d'un débit de boissons ; si l'immeuble hypothéqué n'était pas assuré contre les risques d'incendie, foudre ou explosion; si le débiteur était en retard de deux payements mensuels; en cas d'inexécution d'une condition de l'acte. Dans aucun de ces cas, la société prêteuse ne sera tenue de mettre l'emprunteur en demeure ; l'exigibilité lui sera acquise par la seule existence du fait y donnant lieu.

La comptabilité est très simple : la société ouvre à l'emprunteur un compte dans lequel elle le crédite de tous les payements effectués par lui, et le débite du capital prêté et primes d'assurance. C'est donc un véritable compte courant. A la fin de chaque année, le débit seul est augmenté des intérêts dus pour l'exercice écoulé; le compte est arrêté et balancé et le solde reporté à nouveau. L'ouvrier peut ainsi contrôler toujours les écritures et constater le montant de ce qui reste dû à la société.

Assurance-Vie. — Nous venons de voir, dans l'exposé des causes d'exigibilité avant terme, que la société et partant la Caisse d'Épargne tenaient à se garantir par une assurance, contre les risques d'incendie. Il existe pour elles un risque plus grand encore : celui de non remboursement des avances pour cause de mort de l'emprunteur ; devaient-elles rester sans protection autre là contre, que de reprendre la maison ou le terrain, et dépouiller ainsi une veuve ou des enfants ? C'était un moyen inapplicable. Le remède et en même temps une protection nouvelle se trouvèrent dans l'assurance sur la vie.

Et ainsi nous arrivons à la dernière formule d'un système qui tend à rendre l'ouvrier propriétaire le jour où il prend possession de sa maison.

Depuis la mise en vigueur de l'arrêté royal du 21 septembre 1904, une nouvelle combinaison d'assurance, dite du Tarif VII, remplace pour les opérations effectuées par les sociétés d'habitations ouvrières, la combinaison de l'assurance mixte qui avait été appliquée depuis l'origine. Celle-ci avait pour objet de garantir le remboursement à une échéance déterminée ou à la mort de l'assuré, si elle survenait avant l'échéance. Elle était conclue moyennant le versement d'une prime annuelle, pendant une durée déterminée ; la société qui paye la prime, la portait annuellement au compte de son débiteur, de même que les intérêts dus ; l'emprunteur se libérait par voie de mensualités, dont le chiffre était calculé de manière à couvrir le montant total de la prime et des intérêts. A l'expiration du contrat d'assurance ou en cas de décès avant l'échéance, la Caisse remettait le montant du capital assuré à la société, qui le portait au crédit du compte de l'emprunteur. Ainsi, grâce à cette très faible majoration, la transmission quitte et libre de toute charge de l'habitation aux héritiers était assurée aux débiteurs hypothécaires. La combinaison se présentait de la façon suivante : un ouvrier doit devenir propriétaire au bout de 15 ans d'une maison de 5.000 francs. Concluant une assurance mixte, il s'engage à payer une prime qui variera avec son âge. La Compagnie promet de lui verser le capital assuré (5.000 francs) à la fin de la durée du contrat (15 ans) ou immédiatement après sa mort, s'il meurt avant l'expiration du contrat, à ses héritiers.

Mais on fut bientôt amené à élever des critiques contre le système de l'assurance mixte, et à adopter un nouveau tarif, ce fut le système du Tarif VII.

La somme due au créancier se rembourse par annuités, comme dans une opération sans assurance, mais la société créancière souscrit sur la tête du débiteur une assurance qui garantit le payement de la valeur des annuités restant dues, si le décès de l'assuré survient avant l'expiration du terme fixé pour le remboursement de la dette. La société verse, à cet effet, à la Caisse d'assurances, pour le compte du débiteur, une prime unique dont la valeur s'ajoute, au moment de la conclusion du contrat, à la somme due en principal. Toutefois le débiteur n'est tenu qu'au paiement de l'annuité fractionnée, c'est-à-dire, de la mensualité ; celle-ci sert au remboursement progressif de la somme totale empruntée. Lorsque la société paye ainsi pour le compte de l'emprunteur le montant de la prime unique d'assurance, cette prime doit être calculée de telle manière que l'assurance couvre, en cas de décès, le solde dû, non seulement sur le capital demandé par l'emprunteur, mais sur ce capital augmenté du montant de cette prime unique. C'est donc ce total qui constitue la somme réellement avancée à l'emprunteur, celle qui devra être remboursée par mensualités : c'est la somme à assurer.

Reprenons sous une autre forme les principes sur lesquels repose cette nouvelle combinaison :

Tout d'abord, l'assurance est conclue moyennant le versement d'une prime unique ; celle-ci est incorporée dans le capital prêté, c'est-à-dire qu'elle est avancée par la société et calculée de manière à garantir le remboursement en cas de décès non seulement de la somme empruntée en principal, mais aussi de la prime elle-même avancée par la société. L'emprunteur se libère de l'intégralité de la dette par annuités constantes. Le solde restant dû à la fin de chaque année, diminue donc progressivement, et en cas de survie à l'expiration du contrat, l'emprunteur aura remboursé directement à la société

la somme avancée par elle, comme s'il s'agissait d'un prêt contracté sans assurances. La Caisse d'Épargne garantit, la première année, le montant du capital prêté, augmenté de la prime d'assurance, et les années subséquentes, un capital décroissant régulièrement, représentant théoriquement la valeur des annuités restant dues. En un mot la Caisse assure le solde restant dû au décès de l'emprunteur, à la condition que la mensualité ait été exactement calculée et régulièrement payée.

Quels sont les avantages de cette combinaison sur l'assurance mixte? D'une part, elle coûte moins cher; l'économie qui en résulte pour les emprunteurs est due essentiellement à ce que dans le système de l'assurance mixte, ils doivent payer l'intérêt sur la totalité de l'emprunt pendant toute la durée de l'opération, à un taux supérieur à celui qui sert de base aux tarifs d'assurance, tandis que dans le nouveau système, ils ne payent cet intérêt que sur le solde décroissant restant dû. D'autre part l'assurance comprend non seulement le remboursement du solde dû sur la somme avancée, y compris la prime d'assurance, mais encore le montant des intérêts échus au jour du décès. Le capital assuré est payable immédiatement après le décès. Enfin la prime d'assurance n'étant payée qu'une seule fois, il en résulte une simplification de la comptabilité. Le solde du compte décroît chaque année, et ainsi il est plus aisé de faire comprendre aux emprunteurs de quelle façon s'amortit leur dette.

Grâce aux tableaux dressés par la Caisse d'Épargne, qui donnent directement pour un prêt demandé de 1.000 francs le montant de l'annuité et de la mensualité correspondantes, nous allons voir quelle somme doit être payée avec la surcharge de l'assurance.

Durée du Contrat

TAUX D'INTÉRÊT	10 ANS		15 ANS		20 ANS		25 ANS	
	annuité	mensual.	ann.	mensual.	ann.	mensual.	ann.	mensual.
4 0/0	140.45	11.71	104.38	8.70	86.11	7.18	75 14	6.27
3.50 0/0	136.97	11.42	100.77	8.40	82.34	6.87	71.22	5.94

En comparant ce tableau des mensualités à payer avec assurance, avec celui de la page 94, mensualités à payer sans assurance, l'on peut voir combien est minime la charge supplémentaire qu'entraîne pour les débiteurs des sociétés d'habitations ouvrières, la conclusion d'un contrat d'assurance sur la vie. L'assurance n'augmente que dans des proportions très faibles les mensualités à payer ; et cette faible majoration garantit aux débiteurs hypothécaires la transmission quitte et libre de leur habitation à leurs héritiers. N'est-ce pas là un avantage suffisant pour légitimer ce léger sacrifice supplémentaire?

En cas de décès de l'assuré pendant la durée du contrat, le capital à payer par la Caisse d'assurances est déterminé par le tableau VII qui indique les sommes restant dues au début de chaque année pour un emprunt de 1.000 francs. Ce capital augmenté des intérêts au taux de 4 0/0 est payable au décès de l'assuré.

Supposons qu'une personne âgée de 29 à 30 ans ait demandé un prêt de 3.500 francs, remboursable en 20 ans, et que la société ait payé pour elle la prime unique d'assurance, le capital assuré au début de l'opération est de 3.799 francs. Le décès survient au cours de la troisième année d'assurance, la somme à payer par la Caisse d'assurances comprendrait : le capital assuré pendant cette 3e année : $\frac{931,49 \times 3.799}{1.000} = 3.538,75$ et les intérêts à 4 0/0 ou 114,41 = 3.653,14.

Si l'emprunteur vient donc à mourir avant la fin des 20 années, sa femme et ses enfants seront définitivement propriétaires de la maison.

La Caisse générale engage vivement les sociétés d'habitations ouvrières à conclure une assurance sur la tête de chacun de leurs débiteurs. Elle ajoute une garantie spéciale à l'opération, qui se justifie du reste par des considérations d'ordre social. Il est essentiel de noter que les prêts hypothécaires conclus par les sociétés ne peuvent être pris en considération pour les avances à effectuer au taux réduit de 3 0/0 (sociétés de crédit) que lorsque les assurances couvrent les prêts pour un montant dépassant la moitié du total des encours hypothécaires. Donc si une société veut obtenir des avances au taux d'intérêt réduit, il faut que l'ensemble des prêts accordés soit couvert, à concurrence de moitié, par des assurances sur la vie ; si le montant des prêts hypothécaires atteint par exemple 500.000 francs, il faut que 250.000 au moins soient garantis par des assurances sur la vie des emprunteurs. Les opérations avec assurance sur la vie doivent donc être la règle générale.

L'acte de prêt hypothécaire à passer entre la société et ses emprunteurs est dès lors modifié en ce sens, des clauses nouvelles y sont introduites : « En vue d'assurer le remboursement du capital prêté, en cas de décès de l'emprunteur, avant l'expiration du terme stipulé, la société créancière souscrira, avec le consentement de l'emprunteur, à la Caisse générale d'Épargne, une police d'assurances sur la vie dont la dite société versera la prime. L'emprunteur s'engage à payer mensuellement à la dite société, la somme minimum de *n* francs. La société ouvre à l'emprunteur un compte dans lequel elle le créditera de tous les payements effectués par lui, et le débitera du capital prêté et de la prime d'assurance payée pour son

compte. En cas de décès de l'emprunteur, avant l'expiration du contrat, la somme payée du chef de l'assurance serait portée au crédit de ce compte, et celui-ci serait liquidé après augmentation, au débit, de l'intérêt convenu. » En dehors des cas d'exigibilité du capital prêté que nous signalions plus haut pour un prêt sans assurance, il faut encore ajouter la clause suivante : « En cas de résiliation ou d'annulation pour quelque cause que ce soit, par la Caisse générale, de la police d'assurance sur la vie. »

Tel est donc le fonctionnement d'une société de crédit dans ses rapports avec les ouvriers emprunteurs, fonctionnement parfait et de modèle bien enviable, parce que très sûr en même temps que très libéral. En 1912, sur 57.130 débiteurs hypothécaires depuis l'origine, 526 seulement ont été expropriés. Un service d'inspection fort sévère est organisé par la Caisse-Contrôle sur les sociétés agréées, et dans ses rapports nous trouvons la preuve que le fonctionnement est vraiment irréprochable. Depuis la mise en application de la loi belge, pas une société de Crédit Immobilier n'est tombée en déconfiture, pas une n'a dû faire un appel de fonds à ses actionnaires.

Indépendamment de leurs relations financières avec les ouvriers, les sociétés assument envers ceux-ci une véritable mission de patronage ; elles prennent à cœur leurs intérêts dans tout ce qui a trait au choix du terrain, au type de maison, à tous les détails de la construction. L'allure des sociétés, loin d'être administrative, est bien plutôt familiale ou même familière.

Cette simplicité de mécanisme, cette facilité de fonctionnement ont été certainement pour beaucoup dans le développement remarquable qu'ont pris les sociétés d'habitations ouvrières en Belgique et que nous allons tenter d'esquisser.

Nous le ferons en montrant par des chiffres certains que tout le mérite en revient à la Caisse générale d'Épargne et de Retraite.

§ III. — Développement actuel des opérations de crédit, effectuées grace a l'entremise de la caisse générale d'épargne.

En 1889 il existait dans toute la Belgique une dizaine de sociétés d'habitations, fondées sous le régime de la loi du 20 juillet 1867. Avant la fin de 1891, les onze premières sociétés de crédit étaient créées, le mouvement n'a cessé de progresser, l'essor est vraiment prodigieux. Le 31 décembre 1894, 65 sociétés avaient reçu de la Caisse d'Épargne 7.147.654 francs. Le 31 décembre 1899, dix ans après le vote de la loi Bernaert, il existait 94 sociétés, ayant emprunté à la Caisse près de 28 millions. Le 31 décembre 1904, aux 161 sociétés agréées (dont 123 sociétés de crédit), la Caisse avait avancé 62.169.743 francs. Le 31 décembre 1909, 129 sociétés de crédit avaient obtenu des avances pour 72.376.717 francs. Le 31 décembre 1910, 130 sociétés recevaient 76.646.147 francs. Mais il convient de développer cette statistique avec le dernier compte rendu des opérations de la Caisse pour l'année 1912.

Capitaux avancés depuis 1889. — Depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, la Caisse d'Épargne a avancé successivement, pour l'acquisition ou la construction d'habitations ouvrières, des capitaux dont l'ensemble atteint au 31 décembre 1912, *103.267.317* francs (contre 99.342.117 le 31 décembre 1911 et 93.864.217 le 31 décembre 1910). Cette somme a permis de mettre à la disposition des classes laborieuses

environ 57.500 maisons (contre 53.850 le 31 décembre 1911 et 45.352 le 31 décembre 1910). Les sommes restant dues sur les avances de la Caisse s'élèvent à 92.291.958 francs.

Nature des avances. — A qui s'adressent ces avances ? elles consistent principalement en prêts aux sociétés d'habitations ouvrières, mais elles servent aussi à assurer des prêts à des communes, des prêts sous la caution d'intermédiaires personnels, et des prêts hypothécaires.

Les prêts consentis aux communes (circulaire ministérielle du 15 juin 1892) se décomposent ainsi : Saint-Gilles-les-Bruxelles, 1.086.500 francs ; Waterloo, 1.700 francs ; Courtrai, 180.000 francs ; Saint-Josse-ten-Noode, 186.000 francs ; Schaerbeck, 478.500 francs ; sur cet ensemble il reste dû 1.848.341 francs, la commune de Waterloo ayant remboursé l'avance faite.

La mention des prêts faits par la Caisse sous la caution d'intermédiaires personnels ne figure plus dans le compte rendu, que pour la régularisation des comptes, la Caisse ne concluant plus d'opérations de cette nature ; au 31 décembre 1912, le solde de ces prêts ne s'élevait qu'à 391 francs contre 1.346 le 31 décembre 1911. Il est donc aisé de prévoir que d'ici peu cette rubrique aura disparu du compte rendu des opérations de la Caisse générale d'Épargne.

11 prêts hypothécaires s'élevant ensemble à 1.408.000 francs ont été consentis depuis 1889 pour permettre de construire des maisons ayant le caractère d'habitations ouvrières. Le 31 décembre 1912, il restait 7 prêts en cours dont le montant s'élève à 1.309.640 francs ; parmi ces prêts, quatre ont été consentis à des Sociétés ayant leur siège dans de grands centres, un autre a été accordé à une société industrielle.

Mais ces opérations accessoires sont bien peu de chose à côté de celles qui se rattachent directement aux sociétés

d'habitations ouvrières et spécialement aux sociétés de crédit.

Avances aux sociétés d'habitations ouvrières. — Le 31 décembre 1912, le nombre total des sociétés agréées s'élevait à *176;* la quasi-unanimité a revêtu la forme anonyme, la forme coopérative est l'exception, nous n'en trouvons que 9 contre 167 anonymes. Ces 176 sociétés peuvent se décomposer en sociétés de crédit et sociétés immobilières, ces dernières ayant toutes la forme anonyme, elles sont au nombre de 42. Les sociétés de crédit atteignent le nombre de *134*, se subdivisant en 125 sociétés anonymes et 9 sociétés coopératives ; ces dernières végètent, la dernière créée date de 1894 et depuis lors, aucune autre société à forme coopérative n'a été constituée. (Nous avons expliqué précédemment comment cette différence de nombre et aussi d'activité provenait de la préférence très nette de la Caisse à l'égard des sociétés anonymes.)

Le capital social des 125 sociétés anonymes de crédit est de 17.722.950 francs, celui des 42 sociétés immobilières de 5.446.800 francs.

Les 176 sociétés agréées par la Caisse d'Épargne sont réparties sur tout le territoire de la Belgique ; il en existe 40 dans le Hainaut, la province qui en compte le plus grand nombre. Celle qui en comprend le moins, le Luxembourg, en possède pourtant huit. Du reste cette répartition inégale ne donne pas une idée suffisamment exacte de l'action accomplie par elles dans les neuf provinces de Belgique, l'activité de ces sociétés est en effet d'une importance très inégale. Ainsi, dans la province de Liège, dans cette région si industrielle, il n'existe que 10 sociétés, mais sur ces 10 sociétés, deux comptent parmi les plus puissantes du pays, « le Foyer de l'ouvrier » et la « Société anonyme de garantie de Liège ».

Quelles furent spécialement les avances de la Caisse aux sociétés de crédit ? Le 31 décembre 1912, la Caisse d'Épargne a avancé *85.175.114 fr. 53* à *131* sociétés de crédit, la Caisse n'a donc pas fait d'avances à toutes les 134 sociétés de crédit, en effet, l'une d'elles avait remboursé toutes ses avances, une autre était en liquidation, la troisième n'avait encore reçu à cette date aucune avance. Sur cette somme considérable, elle a avancé 81.969.288 fr. 84 à 122 sociétés anonymes ; la presque totalité de cette somme est avancée sur les prêts hypothécaires, une faible partie seulement sur les capitaux souscrits et non versés ; à 9 sociétés coopératives elle prête 3.205.825 fr. 69 sur leurs prêts hypothécaires. Quant aux sociétés anonymes immobilières, elles reçoivent 3.958.471 fr. 19 pour 36 d'entre elles ; cette somme est garantie par la valeur du capital souscrit, par les constructions qu'elles possèdent et par le montant des prêts hypothécaires.

Ces avances augmentent chaque année ; il est intéressant de suivre leur progression pendant les trois dernières années, ce nous permettra de montrer mieux encore jusqu'où peut aller la sollicitude de la Caisse à l'égard des sociétés de crédit :

Années	Nombre des Soc. de crédit	Total des avances
—	—	—
1910	130	76.646.147 fr. 59
1911	130	81.851.547 fr. 59
1912	131	85.175.114 fr. 53

En trois ans les avances aux sociétés de crédit ont donc augmenté de 8 millions et demi, et sur ce total l'augmentation porte presque exclusivement sur les sociétés anonymes : en effet en 1911, elles recevaient 78.673.414 francs, elles ont reçu en 1912, 81.969.288 francs ; donc une augmentation de

3 millions trois cent mille francs, tandis que pour les sociétés coopératives qui en 1911 recevaient 3.178.132 francs, et en 1912, 3.205.825 francs, l'augmentation n'a été que de 27.000 francs. De même pour les sociétés immobilières, l'augmentation est presque insignifiante.

Il peut être intéressant de faire connaître la proportion des avances faites par la Caisse aux sociétés, aux différents taux de 2 1/2, 3 et 3 1/4 pour cent; nous allons faire cette comparaison pour les trois années, 1910, 1911, 1912:

	1910	1911	1912
Avances à 2 1/2 0/0 aux sociétés	24.695.878,51	24.652.878,51	24.406.200,39
— à 3 0/0 —	51.913.987,48	57.103.387,48	60.611.814,14
— à 3 1/4 0/0 —	3.890.876,19	3.965.371,19	4.115.571,19
Total	80.500.742,18	85.721.637,18	89.133.585,72

Cette somme s'entend de toutes les avances, c'est-à-dire aux sociétés de crédit comme aux sociétés immobilières.

Ce tableau nous indique que les avances au taux de 2 1/2 0/0 ont tendance à diminuer, ce qui est naturel, puisque les sociétés auxquelles elles sont consenties ne sont que l'exception, et que cet avantage ne durera que jusqu'en 1920, à condition toutefois que ces sociétés réunissent les conditions imposées. Par contre les avances au taux réduit de 3 0/0 augmentent nettement, les sociétés qui en bénéficient sont en effet les plus nombreuses, cet accroissement ne pourra que continuer. Les avances au taux ordinaire de 3 1/4 0/0 sont celles qui se rapportent à toutes les sociétés en général, mais comme la grande majorité des sociétés d'habitations ouvrières est composée par les sociétés de crédit, au taux de 3 0/0, il ne reste plus pour bénéficier de ce taux de 3 1/4 que les sociétés immobilières dont l'importance et l'activité sont en quelque sorte stationnaires.

Questions subsidiaires. — Quelques questions intéressantes peuvent encore être posées au sujet des rapports de la Caisse, des sociétés et de leurs emprunteurs. En ce qui concerne les comptes courants, il fut fait en 1912 par les sociétés, 73 dépôts à 3 0/0, pour une somme de 1.397.937 francs, et 99 dépôts à 2 1/2 0/0 se montant à 4.206.810 francs. Le solde des fonds déposés en comptes courants à la Caisse d'Épargne par les sociétés d'habitations ouvrières s'élevait donc le 31 décembre 1912 à 5.604.747 francs.

Quant à l'assurance-vie, les contrats, destinés à garantir le remboursement d'un prêt contracté pour l'achat ou la construction d'une habitation et conclus par l'intermédiaire d'une société de crédit ou d'habitations ouvrières, atteignaient le 31 décembre 1912 le chiffre de 34.677 ; 582 contrats d'assurance mixte (tarif I) représentent pour 1.511.362 francs de capitaux assurés, et 34.095 contrats d'assurance temporaire (tarif VII) pour 80.994.990 francs de capitaux assurés. Au total ces 34.677 contrats garantissent 82.456.352 francs. Ils reposent sur la tête de 32.765 assurés ; or, à la même époque, il y avait 38.289 emprunteurs, dont les opérations étaient en cours. La proportion des emprunteurs assurés sur la vie est donc de 856 pour mille. (L'année précédente la proportion n'était que de 852 pour mille.)

Nous avons vu que l'activité des sociétés ne s'était pas répandue également à travers toute la Belgique, elles n'ont pas toutes un chiffre d'affaires aussi considérable que les deux sociétés liégeoises, et la plupart en sont bien éloignées. Il a été possible à l'administration de la Caisse Générale de recueillir des données exactes au sujet du nombre total d'opérations traitées par elles depuis leur fondation, du nombre d'expropriations pour une cause quelconque et du nombre d'emprunteurs en retard de payements de leurs mensualités.

Deux sociétés (le « Foyer de l'ouvrier » de Liège et l'« Épargne ouvrière » de Mons) ont conclu plus de 3.000 opérations (3.976 et 3. 344).

Une société (« Société anonyme de garantie » de Liège, de 2.000 à 3.000.

Huit de 1.000 à 2.000.

Vingt-sept de 500 à 1.000.

Trente-quatre de 200 à 500.

Vingt-cinq de 100 à 200.

Soixante-dix-neuf en ont conclu moins de 100.

Les sociétés de crédit sont naturellement celles qui ont effectué le plus grand nombre d'opérations ; les sociétés qui ont conclu tous les prêts compris entre 200 et 3.000 opérations sont en effet toutes des sociétés de crédit ; les sociétés immobilières se bornent à construire ou à acquérir des maisons pour un total ne dépassant pas la plupart du temps 100 opérations par société. Les sociétés de crédit ont depuis leur origine effectué *54.752* prêts, leur montant s'élève à *154.796.124* francs.

Ces opérations ont permis aux sociétés d'acquérir ou de construire un nombre total de maisons qui se monte depuis l'origine, à 57.130 (1).

Sur ce chiffre considérable, 526 expropriations seulement ont été faites et 2.255 débiteurs sont en retard de payement de leurs mensualités : du reste, si l'on était tenté de trouver ce nombre excessif, il ne faut pas oublier que cette importance relative résulte de ce que les sociétés tolèrent assez généralement des retards de payement de mensualités à la fin de l'année ; cette situation se régularise le plus souvent dans les premiers mois de l'année suivante.

(1) Leur valeur est d'environ 200 millions.

La Caisse générale peut faire toutes ces avances qui vont permettre aux sociétés d'effectuer de nombreuses opérations, parce qu'elle sait quelle est la portion d'actif des sociétés d'habitations ouvrières, qui couvre ses avances. Prenons l'exemple des sociétés de crédit : le solde des avances à elles consenties est de 85.175.114 francs (1). Qu'allons-nous trouver comme actif des sociétés pour contrebalancer cette dette ? tout d'abord les capitaux souscrits et non versés qui atteignent 14.041.690 francs, puis le solde des prêts hypothécaires, ou 92.145.886 francs, le solde des dépôts en compte courant ou 4.792.072 francs, le solde des dépôts sur livrets d'épargne soit 14.506 francs, et enfin l'encaisse ou 435.159 francs. Soit, au total, 111.429.315 francs, dont il faut déduire le passif des sociétés envers les tiers, qui se monte à 253.037 francs.

L'actif desdites sociétés de crédit, qui permet ainsi de couvrir ces avances de 85 millions de francs, les dépasse donc et atteint 111.176.277 francs. Quant à la valeur totale des garanties hypothécaires fournies aux sociétés, elle s'élève à 152.749.625 francs. Situation bien favorable et faite pour accroître encore les heureuses dispositions de la Caisse générale à l'égard des sociétés, et spécialement des sociétés de crédit.

ANNEXE

Avant de clore l'exposé du développement du crédit en général, nous voulons donner quelques références particulières. Nous les emprunterons aux deux sociétés anonymes de crédit existant à Liège.

La « Société anonyme de garantie » date de 1892, elle fut

(1) Contre 81.851.547 francs en 1911.

fondée au capital de 940.500 francs sur lesquels 94.050 versés et 846.450 souscrits et non versés ; 2.357 prêts ont été consentis depuis l'origine pour 8.995.736 francs ; 1.853 prêts sont encore en cours, leur montant est de 6.304.444 francs. Le passif de la société envers des tiers se monte à 15.598 francs, envers la Caisse à 6.156.875 francs ; quant à sa réserve, elle atteint le chiffre de 277.487 francs.

La seconde société de crédit « Le Foyer de l'Ouvrier » date de 1891, ce fut par conséquent une des toutes premières qui furent formées. Son capital social s'élève à 800.000 francs, il pourra être porté à 1.000.000 ; sur ce capital 82.700 francs seulement ont été versés, et 717.300 souscrits et non versés. Depuis l'origine, 3.976 prêts ont été consentis, pour 9.745.620 francs ; 2.803 prêts sont en cours, leur montant est de 5.837.155 francs. Le passif de la société envers les tiers est de 6.711 francs, envers la Caisse de 5.767.000 francs. La réserve atteint 443.331 francs.

La ville de Liège souscrit 200.000 francs du capital de chacune de ces deux sociétés, et parmi leurs actionnaires nous relevons les noms de la Fabrique Nationale d'armes, de nombreux charbonnages et sociétés industrielles, de la compagnie des tramways Liège-Seraing, de la société du gaz, de la compagnie du chemin de fer du Nord. C'est que les actions de ces sociétés, comme celles de toutes les sociétés de crédit immobilier, sont des actions hypothécaires de tout repos. Une telle prospérité permet à ces deux sociétés d'offrir à leurs emprunteurs à 3 1/4 0/0, l'argent mis à leur disposition à 3 0/0.

Nous croyons intéressant de compléter cet exposé de la situation financière du Foyer de l'Ouvrier de Liège par quelques renseignements sur l'organisation de ses prêts, que nous devons à l'obligeance de M. Joseph Depas, secrétaire de cette société.

Les professions des emprunteurs sont très variées, mais ce sont surtout des houilleurs, des ouvriers d'usine et des carriers. L'âge moyen auquel ils vont s'adresser à la société est 30 ans, l'avance sera donc remboursée à 45 ans. Ces remboursements se font par versements mensuels ou trimestriels. Liberté absolue est laissée à l'emprunteur pour le choix de l'architecte, des entrepreneurs et du notaire. Le Foyer de l'Ouvrier ne consent pas de prêts sans assurance-vie et l'emprunteur doit assurer sa maison et son mobilier contre les risques de l'incendie par l'intermédiaire des compagnies agréées par la société. Les prêts ne s'élèvent jamais aux 9/10 de la valeur de l'immeuble, la société s'en tient généralement aux 7/10 ; le maximum de la somme prêtée est 3.500 francs, et le taux de l'intérêt 3 fr. 25 0/0 avec assurance vie.

Le 12 juin 1913, les prêts consentis depuis l'origine s'élèvent à 4.100 et la somme prêtée atteint 9.800.000 francs.

La société a organisé pour ses emprunteurs une Caisse d'Épargne spéciale à 3 fr. 60 0/0.

L'organisation de la société est suffisamment développée pour lui permettre de se passer de l'appui du comité de patronage, celui-ci n'intervient donc pas dans l'examen d'une demande de prêt.

Nous avions également demandé à notre aimable correspondant quel était dans le capital social l'apport des particuliers et œuvres de bienfaisance. Ce qu'il nous répond vient corroborer les indications que nous avons données dans le cours de cette étude : les principaux souscripteurs de la société sont des particuliers, rentiers, hommes d'œuvres et sociétés industrielles surtout, mais pas d'institutions charitables. Quant à la petite épargne, son éducation n'est point encore suffisamment faite, elle ne place pas ses capitaux en actions de la société.

Il existe à côté du Foyer de l'Ouvrier une autre société ano-

nyme « l'Habitation à bon marché » dont le but est de procurer aux petits employés, négociants, artisans, que le Foyer ne peut aider, le moyen de devenir propriétaires d'une maison tout en ne payant qu'une redevance égale à un loyer ordinaire. La personne dont la demande de prêt dépasse 3.500 francs, doit donc s'adresser à « l'Habitation à bon marché ». Le taux de l'intérêt est fixé à 3 3/4 0/0.

Causes du développement des Sociétés. — Maintenant que nous avons assisté à ce développement des sociétés d'habitations ouvrières, en général, pendant ces vingt dernières années, il nous est permis d'en rechercher les causes. Nous trouvons-nous en présence d'une situation sociale spéciale à la Belgique ? sous un certain rapport, oui. Les conditions de vie économique sont tout en faveur de ce mouvement ; la Belgique est un pays de maisons individuelles, un pays dont les habitants tiennent beaucoup à devenir propriétaires de leur foyer, dès que les circonstances le permettent. Ce phénomène est général, le pays se couvre de sociétés qui toutes veulent donner à l'ouvrier une maison saine et à bon marché, sociétés d'habitations pour employés, sociétés d'habitations pour la classe bourgeoise. Mais à côté de cette raison qui tient à la nature du pays, au caractère de ses habitants, ne voyons-nous pas quels sont les vrais motifs, ceux-là bien spéciaux à la Belgique et qu'il serait urgent de voir appliquer en France : simplicité du fonctionnement des organismes de crédit, intervention puissante de la Caisse d'Épargne, réductions fiscales très importantes, législation tout à la fois pratique et hardie ? Voilà quels sont les vrais motifs, la Caisse générale répondait à un besoin, il fallait qu'elle se misse à la tête du mouvement pour la diffusion de la petite propriété au sein des classes laborieuses ; c'est ce qu'elle a su faire en organisant le sys-

tème des sociétés de crédit. Il n'est pas un arrondissement en Belgique qui n'ait au moins une de ces sociétés, c'est-à-dire une banque hypothécaire à la portée des travailleurs les plus modestes.

Toutefois, gardons-nous d'exagérer, et n'oublions pas qu'à côté des habitations ouvrières construites par les sociétés agréées par la Caisse d'Épargne, il en existe un grand nombre qui sont construites ou acquises par des ouvriers, au sens fiscal du mot, en dehors de l'intervention de la Caisse générale. C'est grâce à cette collaboration pour un même but, que 100.000 maisons ouvrières ont été acquises ou construites sous l'empire de la loi de 1889 et que 500.000 personnes peuvent jouir des effets si bienfaisants de cette loi.

Toujours est-il que le progrès est remarquable ; il montre ce dont l'initiative privée est capable dans un pays, lorsque son action est favorisée par la loi et soutenue par les pouvoirs publics. Ces résultats obtenus n'auraient point été suffisants, si les efforts de tous n'avaient pas été poussés dans une sphère élargie. Aussi, dans le discours d'ouverture des Chambres, le 8 novembre 1910, Sa Majesté le roi des Belges déclarait : « Il est nécessaire de faciliter encore, par de puissants encouragements, la construction de logements salubres et hygiéniques. » C'est que l'expérience de tous les jours vient confirmer à quel point est avantageuse, pour le bien moral et matériel de la famille, la possession, en toute propriété, d'un logis commode, sain et à bon marché.

CHAPITRE III

Projets de Réformes

Le Gouvernement belge, résolu à poursuivre au delà de ses limites primitives, l'œuvre entreprise en 1889, signalait dans la communication qu'il faisait aux Chambres le 20 juin 1911, comme un problème digne de fixer particulièrement l'attention des législateurs, le régime et le développement de la petite propriété. Un arrêté royal du 6 juillet 1912 venait instituer une commission d'hommes versés dans la science du droit et dans la pratique de l'œuvre des habitations ouvrières; le gouvernement désirait, en effet, lui soumettre diverses questions difficiles et complexes. Leur énumération montre jusqu'où pouvait atteindre la sollicitude royale : « jusqu'à quel point convient-il d'accentuer l'intervention active des administrations publiques dans la diffusion des habitations à bon marché et dans quelles conditions leur concours peut-il être établi et assuré ? Faut-il créer de nouveaux organismes spéciaux et quels seraient leurs rapports avec ceux qui existent dès à présent ? Y a-t-il lieu d'envisager des solutions différentes pour les grandes villes et pour les autres localités ? Par quels moyens pourrait-on procurer les ressources financières indispensables à la réalisation d'un plan d'ensemble intéressant les localités rurales comme les petites villes et les grandes agglomérations urbaines et industrielles ? Est-il nécessaire de

modifier le droit successoral ? Quels dégrèvements fiscaux conviendrait-il de décréter ? Quelles mesures particulièrement favorables pourrait-on établir à l'égard des familles nombreuses? La croisade contre les taudis, foyers de dégénérescence physique et morale, exige-t-elle une inspection administrative appuyée de sanctions précises ? »

Des travaux de cette commission devait sortir le projet de loi que le gouvernement allait soumettre à la Chambre des Représentants dans sa séance du 12 novembre 1912. Avant d'en entreprendre l'étude, il faut rechercher comment la Commission fut amenée à découvrir l'insuffisance de la loi de 1889, et quels reproches il était possible de lui adresser. Nous verrons ensuite comment le projet de loi est venu suppléer aux lacunes des solutions actuelles.

A) **Insuffisance de la législation belge actuelle.** — On peut reprocher à la législation de 1889 de s'être surtout préoccupée de faciliter à chacun l'accession à la propriété de son foyer ; cela se conçoit fort bien dans un pays où la propriété est divisée et où l'on tend à habiter une maison individuelle ou familiale. Mais l'accession à la propriété ne peut être généralisée, elle est, par la nature même des choses, forcément limitée à une élite ; ce serait un mythe que de vouloir rendre tous les ouvriers propriétaires ; un grand nombre ne pourrait, à cause des conditions mêmes du travail, songer à acquérir la propriété de leur foyer. C'est leur situation, la situation de l'ouvrier locataire, qui fut trop négligée.

En dessous de cette élite ouvrière à qui tout cet effort a profité, et qui peut aspirer à la réalisation de ce rêve, il y a la classe très nombreuse des ouvriers à salaire modeste, des nécessiteux qui ne sont pas en mesure d'économiser le montant du dixième de la valeur de l'immeuble, exigé par les

règlements de la Caisse. Même si cette condition n'existait pas, ils ne pourraient, le plus souvent, faire face à leurs engagements et payer régulièrement, à la fin de chaque mois, le montant de la mensualité prévue par le contrat d'emprunt hypothécaire. La masse des ouvriers n'a donc pas bénéficié de la loi.

Mais n'y aurait-il rien à faire pour ceux-là qui ont juste de quoi payer le loyer le plus modique et passent toute leur vie sous le toit d'autrui ? N'est-il pas possible de leur donner un meilleur logement à meilleur marché ? Allait-on continuer à voir, à côté des petites maisons individuelles possédées par l'occupant et si enviées des malheureux, les casernes louées chambre par chambre où l'on pourrait jouir des spectacles les plus affligeants au point de vue de l'hygiène et de la morale? N'oublions pas que ce sont ces malheureux qui souffrent le plus des inconvénients des logements étroits, encombrés et insalubres, et que ce sont eux aussi qui ont le plus besoin de l'intervention des pouvoirs publics.

En résumé, les Sociétés ont poursuivi plutôt la diffusion de la petite propriété que l'augmentation du nombre des logements offerts en location. Sur les 92 millions avancés à la date du 31 décembre 1912 par la Caisse d'épargne, plus de 85 millions ont été remis à 131 sociétés de crédit. Or, nous avons vu que celles-ci ne s'occupent que de prêter les fonds nécessaires à ceux qui désirent acquérir la propriété de leur maison et disposent pour cela de quelques économies. Au contraire, 36 sociétés immobilières, dont le but social est de construire, soit en vue de la vente, soit en vue de la location, n'avaient, à la même date, emprunté à la Caisse générale que 3 millions 958.000 francs. Il y avait donc là une lacune et il fallait maintenant s'occuper de ceux pour lesquels on avait le moins fait jusqu'alors. Ce devait être le but de la proposition

due à l'initiative du « Représentant » Denis, étudiée au Congrès des Comités de Patronage, réuni en 1910 à Bruxelles, et déposée comme projet de loi sur le bureau de la Chambre des Représentants par le ministre des Finances, le 12 novembre 1912 (1).

B) **Projet de loi Denis.** *Société nationale.* — A quoi tend donc cette proposition? elle a en vue la constitution d'une Société nationale dont le capital serait souscrit par les pouvoirs publics et qui aurait principalement pour objet de pousser à la constitution de sociétés nouvelles, s'occupant spécialement de construire des maisons destinées à la location.

Après que les Comités de patronage de l'agglomération bruxelloise eurent étudié les statuts de cette société, le gouvernement l'examina en détail et finit par déclarer dans la séance de la Chambre du 19 janvier 1913, qu'il prenait l'engagement de la constituer. Nous voyons qu'il a tenu sa promesse, puisqu'il déposait peu après le projet de loi, qui est sur le point de devenir une loi définitive.

Le projet de la Société nationale des habitations à bon marché paraît donc avoir conquis toutes les faveurs ; il nous faut maintenant l'étudier en détail. Tout n'est pas innovation dans le projet de loi Denis, il reste en effet des points communs avec la loi de 1889. Le régime de la loi de 1889 est maintenu, ainsi que le mécanisme qu'elle gouverne. Nous connaissons déjà tous les éléments de ce mécanisme : la Caisse générale d'épargne et de retraite, qui est le point central et le

(1) M. Denis avait déjà produit cette idée en 1886 à la Commission Royale du Travail, et il en poursuivit depuis lors la réalisation. Il déposa le 30 janvier 1910, à la Chambre des Représentants, la proposition de loi tendant à la constitution d'une Société Nationale des habitations à bon marché. Elle servit de base aux travaux de la Commission désignée par les Comités de patronage.

pivot financier de la question des habitations ouvrières, de qui partent et à qui reviennent tôt ou tard les fonds destinés à l'achat ou à la construction d'une habitation par les ouvriers ; ces fonds arrivent à destination grâce à l'entremise des sociétés locales ou régionales de crédit répandues autour de la Caisse générale, et qui agissent comme des canaux de distribution de ces fonds ; les comités de patronage chargés de distinguer entre ceux qui ont, ou non, droit de bénéficier des réductions fiscales, chargés aussi de s'intéresser à tout ce qui concerne l'habitation ouvrière dans leur ressort, de provoquer des initiatives, en un mot de préparer la besogne aux sociétés d'habitations.

Rien de tout cela n'est changé et cette organisation continuera de fonctionner comme elle avait été créée. Sous quel aspect allons-nous rencontrer l'innovation ? Ce sera un problème financier qui l'entraînera.

La législation sur les habitations ouvrières ne s'applique pas à un nombre suffisant d'intéressés, une élite seule peut en bénéficier ; il faut élargir son domaine. Mais pour multiplier plus rapidement les habitations à bon marché, envisagées dans une acception beaucoup plus large, non plus à l'intention des seuls ouvriers, mais de toutes les personnes peu aisées, sans distinction de profession, pour faciliter à un plus grand nombre l'acquisition de la propriété du logement par des moyens employés jusqu'ici en faveur des ouvriers, pour toute cette œuvre améliorée, il faut des subsides nouveaux.

La Caisse d'Épargne qui a avancé plus de 100 millions pour la construction ou l'achat de maisons ouvrières, pourra difficilement étendre les limites de son intervention. Puis la solution complète du problème de l'habitation populaire dépasse, en tout état de cause, la capacité financière de cette institution.

Que se produirait-il, lorsqu'elle aurait atteint la limite de ses possibilités financières, et que l'activité des sociétés de crédit ne cesserait de croître ? Ce serait tout d'abord une lenteur relative dans l'expansion de l'œuvre, en attendant un arrêt et malheureusement aussi la faillite. Il faut obtenir de nouveaux capitaux, mais n'est-ce pas là besogne difficile. Comment se les procurer?

I. *Société Nationale.* — L'intervention du Trésor public s'impose, et il a paru à la Commission et au gouvernement belge que le meilleur moyen de la mettre en pratique est de créer un organisme central superposé aux institutions locales ou régionales déjà existantes et à celles qui devront s'y joindre pour l'exécution du plan amplifié.

L'idée d'instituer une Société nationale d'habitations à bon marché procède de celle qui a présidé à la formation de la Société nationale belge des chemins de fer vicinaux.

La conférence des Comités de patronage de l'agglomération bruxelloise s'est attachée dans l'élaboration de son projet de loi et de statuts, à suivre d'aussi près que possible la loi du 24 juin 1885, relative à ladite Société nationale, ainsi que le texte de ses statuts. C'était là chose fort rationnelle : cette société des vicinaux a fait ses preuves ; consacrée par le temps et l'expérience, elle était faite pour servir d'exemple à une œuvre basée sur les mêmes principes.

Quelle va être la dénomination de ce nouvel organisme ? Quels seront ses caractères juridiques ? Quel sera l'objet précis de son activité ? Comment se procurera-t-il les capitaux nécessaires et quelle sera son organisation financière ?

Dénomination. — La conférence a donné à cet organisme le titre de « Société nationale des habitations et logements à

bon marché (1). » En préférant cette dénomination à celle de « Société nationale d'habitations ouvrières » elle a voulu donner plus d'ampleur à l'institution. Le mot « logements » qui fait double emploi avec celui d'habitations, a été introduit dans le texte en vue de marquer que la société devait s'occuper également d'habitations à logements multiples. Le titre adopté a, du reste, été longuement et à trois reprises discuté dans la Conférence ; en effet, divers membres auraient voulu préciser davantage, de manière à restreindre l'activité de la société aux habitations pour ouvriers et petits employés.

Forme et caractère juridiques (2). — La Société nationale est une vaste institution autonome à caractère civil, elle est une société anonyme. Pour couper court à toute controverse au sujet de son véritable caractère juridique, la disposition suivante a été insérée dans le texte de l'avant-projet : « La société poursuivra un but d'intérêt social, elle aura le caractère civil, revêtira la forme des sociétés anonymes et jouira des avantages accordés par la loi aux sociétés commerciales. » La première phrase n'a que la valeur d'une simple indication, elle ne peut avoir pour effet de modifier le caractère de la société, la mention de cette mission sociale sert à mettre en vedette le rôle supérieur de la société, et constitue tout son programme. Des membres auraient voulu lui donner le caractère d'« établissement public », cette proposition fut rejetée. Ce texte est visiblement inspiré de la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières (art. 11).

La Société nationale est donc une société anonyme, sans toutefois perdre son caractère civil ; elle se rapproche de plus

(1) Art. 1 du projet de loi.
(2) Art. 4 et 6.

des sociétés commerciales, en ce qu'elle jouit de la personnalité civile ; c'est ainsi qu'elle peut recevoir des dons et legs, sous la condition de l'approbation par arrêté royal, condition destinée à sauvegarder éventuellement l'intérêt des familles. Elle est dotée de la garantie de l'État pour l'émission de valeurs dans le public et jouit de larges subsides de la part de l'État lui-même. Son capital est variable et sujet à augmentation ou à diminution, comme dans une société coopérative. La Société nationale est donc une société anonyme, mais à forme coopérative.

But social (1). — La Société nationale apparaît à la fois comme le point de départ nécessaire d'un mouvement puissant, et comme la source, sans cesse renouvelée, des finances des organismes locaux. Quel va être l'objet précis de son activité ? en d'autres termes, sera-t-elle uniquement un organisme de crédit, ou pourra-t-elle réaliser elle-même toutes les opérations qui constituent l'objet de l'activité des sociétés auxquelles elle prête des capitaux ?

L'article 1 du projet de loi définit nettement son rôle : elle a pour objet de provoquer la création de sociétés locales ou régionales d'habitations et logements à bon marché, de faire des avances de fonds à ces sociétés. Cet article a été transformé, il était tout autrement rédigé dans l'avant-projet, et cette question avait donné lieu à des débats très étendus. Une thèse soutenait que la Société nationale « réalisera *directement* toutes les opérations d'achat, vente, construction, location, amélioration et dégrèvement des habitations à bon marché et de prêts relatifs à ces objets, à défaut de pouvoir recourir à une société ». Il résultait de ce texte qu'elle pourrait subsi-

(1) A. 1. Projet de loi.

diairement effectuer directement des opérations de construction ou de prêts et ainsi agir elle-même. « Il fallait autoriser la Société nationale à faire dans le pays le plus de bien possible ; il serait dangereux d'entourer de mesures restrictives le développement d'une œuvre sociale aussi importante. On se trouvera peut-être dans l'impossibilité de constituer des sociétés, principalement en faveur de la population la plus misérable. »

La thèse contraire, celle qui en fait uniquement un organisme de crédit, trouva aussi des partisans : lorsque la loi de 1889 a autorisé la Caisse générale à effectuer des prêts, cette Caisse, après examen attentif de la question, décida qu'elle ne traiterait jamais directement avec les ouvriers ; et l'on a estimé qu'elle avait ainsi sagement agi. L'expérience, bien loin de lui faire regretter son attitude, l'a déterminée à abandonner les prêts conclus par l'intermédiaire d'un particulier. Il ne semble pas que l'on puisse trouver de bons arguments pour admettre que la Société nationale agisse autrement que la Caisse générale. « Il serait éminemment dangereux d'autoriser la société, disposant de grands capitaux, à intervenir elle-même dans tout le pays, par voie de construction directe. Cette activité risquerait d'absorber celle des sociétés existantes. A une activité locale, doivent correspondre des organismes locaux. » Il faut donc repousser toute autorisation pour la Société nationale d'acheter, de construire ou d'aménager des maisons. Voit-on la situation qui se présenterait, si, après s'être aventurée à construire, la Société nationale ne parvenait pas à passer l'exploitation de ses immeubles à une société locale?

La commission d'étude de l'avant projet sut bien se rendre à l'évidence, puisque nous ne retrouvons plus ce libellé dans le projet définitif. La Société nationale ne fait donc pas de prêts directs aux ouvriers ; comme la Caisse d'Épargne, elle traite

toujours avec eux par l'intermédiaire des sociétés locales ou régionales.

Organisation financière et capital social (1). — Le capital social de la Société nationale est variable ; il est formé au moyen des souscriptions de l'État, des provinces et des sociétés locales ou régionales agréées ; cette énumération est limitative, en ce sens que ce sont là les seules personnes admises à souscrire des actions ; on n'a donné cette permission ni aux communes, ni aux particuliers, ni aux hospices ou bureaux de bienfaisance, ils réserveront leurs apports aux sociétés agréées. L'intervention des sociétés se justifie par la communauté du but et de l'action, tandis que celle des particuliers dans le capital de la Société nationale ne pourrait pas être assez importante, la rémunération du capital social ne sera pas suffisante pour tenter les capitaux privés, les particuliers qui désirent s'intéresser à la Société, auront tout intérêt à souscrire des obligations ; quant à ceux dont les moyens ne sont pas limités, ils seront tout naturellement plus disposés à consacrer leur argent à la création et au développement des sociétés locales.

Le capital de la société est créé pour assurer les premières disponibilités nécessaires à l'institution de toute société agréée et servir ensuite de garantie contre les pertes que la société viendrait à subir. Il constitue donc un véritable capital de réserve.

La conférence des comités de l'agglomération bruxelloise ne s'est pas dissimulée que, de toutes les difficultés qui se sont présentées, celle relative à la formation du capital était la plus ardue à résoudre. Elle a exprimé l'espoir que, grâce à l'initiative des sociétés, grâce à leurs démarches

(1) Art. 4, projet de loi.

auprès des administrations locales, on obtiendrait de celles-ci qu'elles participent à la formation du capital de la Société nationale. Mais il ne fallait pas oublier que les administrations publiques subordonnées n'ont pas pris dans l'œuvre des habitations ouvrières la part que le législateur de 1889 avait escomptée ; leur quasi-abstention a entraîné l'insuccès relatif des sociétés de construction ; on résolut de s'en remettre simplement, pour aiguillonner la bonne volonté des pouvoirs locaux et des établissements publics, au concours financier et aux moyens nouveaux que le projet de loi promet de la part de l'État. Aucune mesure de contrainte, une simple obligation modérée peut être, le cas échéant, imposée aux établissements charitables qui possèdent des ressources suffisantes. Sans doute la conférence a sagement agi, mais l'on peut se demander si le régime de la liberté sera bien productif. Les administrations apporteront-elles davantage dans l'avenir leur concours pécuniaire à l'œuvre des habitations ouvrières ? Verront-elles tout l'intérêt qu'il y a, pour elles, de travailler à l'amélioration des logements ?

Quant à la participation des sociétés locales, il est bien plus probable qu'elles useront de leur influence pour obtenir une augmentation de leur propre capital plutôt qu'une souscription au capital de la Société nationale. Elles y ont tout intérêt. De même, il semble plus naturel qu'une administration locale accorde son concours à une société existant sur son territoire, dont elle peut surveiller le fonctionnement, à la gestion de laquelle elle peut participer, plutôt qu'à une société nationale dont l'action ne lui paraîtra pas aussi directement utile.

La ligne de conduite de l'État pour la formation du capital social de la nouvelle société va être tout autre : pour lui il y a obligation d'intervenir (articles 9 et 10). En vue de lui per-

mettre de faire aux sociétés les avances nécessaires, le projet de loi ouvre un large crédit à la Caisse de l'État. Comme première mesure, ce crédit est fixé à 100 millions ; ce capital est mis par le Gouvernement à la disposition de la Société nationale, à mesure des besoins, par tranches annuelles qui seront inscrites au budget extraordinaire. Ce capital ne pouvait être fourni gratuitement, mais pour ne pas entraver le mouvement des avances de la Société nationale, une condition fondamentale du succès résidait dans le fait que cette avance de capitaux devait être faite à un taux d'intérêt réduit ; c'est pour cela que le projet de loi a pris la disposition suivante : la loi budgétaire fixera annuellement l'intérêt des avances du Trésor public, que la Société nationale devra payer à l'État ; ainsi est assurée en tout temps l'adoption du taux le plus bas, autorisé par l'état du marché financier. Cette première participation de l'État n'est pas la seule : il allouera en plus chaque année à la Société nationale un subside égal à la différence entre les annuités capitalisées par elle et les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises. Ce subside a une grande importance : il est la part d'intervention gratuite de l'État dans l'œuvre des habitations et logements à bon marché.

On ne peut songer à blâmer cette intervention à fonds perdus. Que de maux physiques et moraux n'est-elle pas destinée à épargner aux classes laborieuses et à la société tout entière ! Du reste, est-ce là exactement une intervention à fonds perdus ? L'État trouvera toujours, sous une forme ou sous une autre, la contre-partie de cette libéralité ; il aura moins de soins gratuits à fournir, moins de pensions à payer. De plus, réfléchissons à ce fait que pendant 25 ans les fonds d'épargne provenant en majeure partie de l'économie populaire ont supporté ce grand effort financier ; n'est-il pas juste que le budget de tous,

alimenté principalement par les classes aisées, y participe modérément.

Ainsi, ce fonds social une fois constitué, au moyen des souscriptions consenties par les pouvoirs publics, il ne reste plus qu'à affecter ce capital aux opérations de prêt ou de construction, à mesure que les demandes d'avances se présenteront, et en tenant compte, non de l'origine des fonds, mais des besoins à satisfaire. C'est donc la même conception très simple, réalisée par la Caisse d'Épargne et soutenue au sein de la conférence par M. Velghe.

Résumons en une formule le système financier de la Société nationale : elle fournit aux sociétés agréées les fonds qui leur sont nécessaires, au moyen de capitaux qu'elle se procure par l'émission d'obligations garanties par l'État et représentatives des annuités souscrites par les pouvoirs et établissements publics, pour la formation du capital des sociétés régionales, et par l'État, du chef d'avances consenties aux sociétés agréées. Elle fait en outre des avances complémentaires à ces sociétés au moyen d'un crédit qui lui est ouvert par l'État.

Dispositions particulières. — Le gouvernement a le droit de contrôler toutes les opérations de la Société nationale, et à cette fin, d'exiger tous les états et renseignements nécessaires.

En vertu de ce droit, il peut s'opposer à l'exécution de toute mesure qui serait contraire à la loi et aux statuts. Le gouvernement ne peut exercer ce droit de contrôle sur chacune des sociétés agréées, il délègue donc ses pouvoirs à la Société nationale.

Chaque année (art. 17) le ministre des Finances dépose sur le bureau des Chambres législatives le bilan de la Société nationale pour l'exercice écoulé, et le rapport du Conseil d'Administration faisant connaître la situation des affaires.

Ainsi toutes ces opérations se passent au grand jour, et il est possible à tous d'apprécier les bienfaits de la Société nationale.

Pour faciliter la création et le fonctionnement de cette société, il était nécessaire de prendre des dispositions fiscales très larges (art. 18 et 19). Tout d'abord il y a exemption du droit de timbre pour l'acte constitutif de la Société nationale, ainsi que pour les actes portant modification des statuts, pour les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la société et par les actionnaires pour leurs relations avec elle, pour les expéditions et extraits de ces actes, pour les registres d'actionnaires, les actions au porteur et les obligations émises par la société, pour tous les registres et pièces concernant l'administration sociale, pour les affiches de la société. Pour tous ces actes, il y a également exemption de la formalité de l'enregistrement ; pour leurs copies, expéditions ou extraits aucun droit de greffe n'aura à être acquitté. De même, la publication par le *Moniteur officiel* des actes concernant la société, est faite gratuitement.

Enfin une disposition transitoire (art. 32) autorise le Gouvernement à faire l'avance des sommes nécessaires pour couvrir les frais de premier établissement de la Société nationale; pour cela, un crédit de 10.000 francs est alloué au ministre des finances.

2. *Sociétés agréées.* — Par quel ingénieux système de collaboration intime entre l'organisme local et l'institution centrale, l'œuvre de l'habitation et du logement à bon marché va-t-elle pouvoir réaliser méthodiquement des progrès sûrs et rapides dans toutes les régions du pays ?

Le projet de loi, afin d'éviter des concurrences inutiles ou nuisibles, réserve les avantages de ce système aux sociétés

agréées. Mais à quelles conditions un arrêté royal peut-il, sur la proposition de la Société nationale, accorder cette agréation? il faut pour cela que les sociétés, locales ou régionales, établies dans un but d'intérêt social, aient pour objet exclusif, soit l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, l'achat de terrains destinés à être aménagés ou revendus en vue de la construction de ces habitations et logements, soit des prêts en vue de l'achat, de la construction, de l'amélioration ou du dégrèvement de ces habitations ou logements. Nous verrons plus loin ce qu'il convient d'entendre par ces termes d'habitations ou logements à bon marché.

Ces sociétés dont la fondation a été provoquée par la Société nationale peuvent donc revêtir la double forme de Sociétés de construction ou de Sociétés de crédit. Elles sont, en tous cas, placées sous le même régime légal que la Société nationale, c'est-à-dire qu'elles ont le caractère civil, jouissent des avantages d'une société commerciale, ont la personnalité civile, peuvent recevoir des dons et legs après y avoir été autorisées par arrêté royal ; toutefois, tandis que la Société nationale ne peut revêtir que la forme d'une société anonyme, les sociétés agréées peuvent être à volonté anonymes ou coopératives, sans pour cela perdre leur caractère civil. Les lois sur les sociétés commerciales peuvent leur être appliquées, à condition qu'il n'y soit pas dérogé par la loi que nous étudions.

Quels appuis pécuniaires vont permettre à ces sociétés locales ou régionales de fonctionner ? Dès que l'initiative des particuliers, avec le concours des administrations locales, le cas échéant, s'est manifestée, et qu'on a réuni les souscriptions suffisantes pour constituer une telle société, le gouvernement, à la demande des fondateurs de cette société en formation, et après avis favorable de la Société nationale, est autorisé à souscrire un

quart du capital au plus (1). C'est là l'encouragement pratique par excellence. Il n'est du reste point le seul ; un autre réside dans la souscription des actions de ces sociétés.

Nous avons vu que pour la Société nationale, l'État, les provinces et les sociétés agréées sont seuls admis à les souscrire ; cette énumération va être élargie pour les sociétés locales ou régionales ; outre l'État et les provinces, les communes, les établissements de bienfaisance et les particuliers sont admis à souscrire leurs actions. Nous avons dit pourquoi il était beaucoup plus indiqué que ces subsides locaux aillent aux sociétés agréées plutôt qu'à la Société nationale : question de surveillance, d'intérêts et surtout question de clocher. Et ici, chose extraordinaire, nous trouvons une sorte de contrainte : le gouvernement peut obliger les bureaux de bienfaisance et les hospices à s'intéresser dans une société locale ou régionale, sans que chaque versement à faire en acquit de la souscription puisse dépasser 1/10 du montant des revenus de l'établissement. Du reste une garantie existe dans la consultation préalable de l'établissement public intéressé, du Conseil communal et de la députation permanente.

Si les établissements de bienfaisance ne voulaient ou ne pouvaient pas faire cet apport en argent, ils sont autorisés à le faire en totalité ou en partie en immeubles. Le projet de loi apporte une certaine limitation à cette participation des pouvoirs et établissements publics, inspirée par des motifs tout d'actualité et par un désir de remédier dans une certaine mesure à la diminution de la natalité en favorisant les familles nombreuses : c'est ainsi que cette participation peut être

(1) On a prévu pour l'État, les provinces, communes et établissements de bienfaisance, la faculté de se libérer de leur souscription en 66 annuités égales.

subordonnée à la condition qu'une partie des habitations et logements seront loués ou concédés de préférence aux familles nombreuses.

En cours de fonctionnement, la société agréée va pouvoir encore acquérir de nouvelles ressources : elle fonctionne, les actionnaires ont versé un dixième de leur souscription pour couvrir les premiers frais, les opérations sont nombreuses, la société a besoin d'argent. Elle s'adresse alors à la Société nationale et lui remet les annuités souscrites par les pouvoirs publics — État, provinces, communes, bureaux de bienfaisance ou hospices — pour la libération des neuf dixièmes de leurs actions. La Société nationale capitalise ces annuités, réalisant les fonds nécessaires à cette fin par l'émission d'obligations avalisées par l'État ; elle procure ainsi à la société agréée de quoi construire, de quoi prêter à ses clients. Le fonctionnement de la société se perfectionne encore, les opérations augmentent, elle épuise les fonds provenant de son capital, elle a besoin de nouvelles ressources pour continuer son rôle ; elle peut alors obtenir de la Société nationale des avances susceptibles de se répéter à mesure des besoins ; et ainsi, d'étape en étape, de succès en succès, un nouvel encouragement lui est fourni. La Société nationale n'intervient donc pas au début, lors de la constitution de la société, elle lui viendra en aide, et d'une manière extrêmement efficace, au cours du fonctionnement. Ainsi une assistance pécuniaire lui a été prévue pour tous les moments difficiles qu'elle peut rencontrer.

Les sociétés agréées vont donc employer tous ces capitaux à favoriser l'achat ou la construction d'habitations ouvrières ; mais à quel taux la Société nationale les leur avance-t-elle ? nous ne trouvons rien à ce sujet dans le projet de loi, ni pour le taux d'avance de la Société nationale aux sociétés agréées,

ni pour celui de ces sociétés aux particuliers. Et pourtant, nul n'admettra que la future société puisse consentir des avances aux sociétés agréées, à un taux de beaucoup supérieur à 3 0/0. C'est le taux actuel dont jouissent les sociétés de crédit auprès de la Caisse d'Épargne, celle-ci ayant mis une limite aux avances qu'elle est disposée à effectuer à ce taux, tandis qu'elle n'en a fixé aucune pour les avances au taux de 3,25 0/0. Ne faut-il pas voir dans l'impossibilité pour les sociétés de construction d'obtenir des avances à un taux inférieur à ce 3,25 0/0, une des raisons qui ont entravé leur essor. Le Docteur Bonmariage disait avec raison à la Conférence des comités de patronage de l'agglomération bruxelloise : « Le rôle de la société nouvelle doit se limiter à procurer de l'argent à intérêts réduits. » Et il faisait remarquer que l'État français avait avancé cent millions à l'œuvre des habitations à bon marché au taux de 2 0/0.

Supposons donc admis ce taux de 3 0/0 pour les avances de la Société nationale aux sociétés agréées. Est-ce trop que de prévoir une quotité de 1/2 pour cent pour permettre aux sociétés de couvrir leurs frais généraux et de constituer leurs réserves ? Nous ne le croyons pas, il suffit pour s'en convaincre de se reporter aux bilans des sociétés d'habitations ouvrières.

Il nous semble, en tous cas, que ce taux d'avances ne peut pas être fixé de manière définitive ni pour la Société nationale, ni pour les sociétés agréées, puisque les avances du Trésor à la Société nationale seront faites à un taux qui sera déterminé chaque année par la loi ; ses variations pourront alors entraîner celles des intérêts subséquents. Il sera toutefois admis, que, pour ces avances de capitaux, il est absolument nécessaire qu'elles soient faites à un taux d'intérêt réduit ; c'est là une condition fondamentale du succès.

Puisque le système des avances de la Caisse d'Épargne a satisfait les sociétés d'habitations ouvrières, on pouvait espérer qu'un système analogue, pratiqué par la Société nationale, donnerait pleine satisfaction aux sociétés qui allaient surgir sur tous les points du pays, à la campagne, ou dans les agglomérations urbaines et industrielles. Pendant ces dernières années, les sociétés d'habitations ouvrières avaient en somme des ressources relativement restreintes, elles ont néanmoins donné les résultats que nous avons fait apprécier. Sous le régime nouveau, ces ressources vont devenir presque illimitées, permettant ainsi de faire plus largement prospérer l'œuvre des habitations, telle qu'elle avait été envisagée par la loi de 1889, et permettant aussi de venir en aide à tous les besoins sociaux qu'elle avait laissés en dehors de son influence.

C'est que jusqu'alors le champ d'application de la législation était très restreint, il ne s'appliquait qu'à l'habitation ouvrière ; l'organisme nouveau va étendre ses opérations et embrasser tout le domaine élargi de l'habitation à bon marché.

Notion d'habitation ouvrière. — A quelles maisons, à quelles personnes s'appliquera la législation nouvelle? La notion de l'habitation à bon marché est définie de manière à pourvoir à la diversité des situations, elle s'applique aussi bien dans les agglomérations urbaines et leurs faubourgs et banlieue que dans les régions rurales. On considère dès lors comme habitations ou logements à bon marché, à condition d'être destinés exclusivement à des personnes peu aisées : « les immeubles appropriés au logement d'une famille, y compris le jardin, le lopin de terre et autres dépendances de la maison, pour autant que le loyer annuel ou le revenu cadastral ne dépasse pas un maximum fixé, suivant les localités ou régions, par un arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale ; les immeubles aménagés pour le logement

de plusieurs familles ou de plusieurs personnes vivant seules, y compris les cités-jardins qui en dépendent, pour autant que le loyer d'aucun des appartements ne dépasse pas un maximum également fixé par la loi ; les immeubles, tels que dortoirs publics et hôtelleries populaires, affectés à des logements passagers en commun. »

Cette notion de l'habitation à bon marché, très vaste, comme nous venons de le voir, comprend donc l'habitation collective à logements multiples, aussi bien que l'habitation de famille, la cité-jardin, ou l'hôtellerie populaire ; elle s'étend au jardin dépendant de la maison et au lopin de terre qui en forme le complément, quoique séparé quelquefois par une certaine distance, aux dépendances servant à l'exercice du métier de l'occupant, telles que la basse-cour, les hangars et remises, les établis ou ateliers d'artisans.

Notion très vaste, avons-nous dit, et qui ne trouvera sa limite que dans un maximum, non pas immuable comme sous le régime de 1889, mais essentiellement variable, changeant suivant les conditions de vie dans la localité, dans la région et ne pouvant être entaché d'arbitraire, puisque la Société nationale aura, en somme, établi elle-même les nuances de l'arrêté.

Mais la question se posait de savoir comment préciser la notion d'habitations et de logements à bon marché ?

Deux systèmes pouvaient être suivis : dans le premier on considérait la situation de la personne qui occupera l'immeuble ; c'est le système qui est à la base de la loi du 9 août 1889. Dans le second système on se préoccupait uniquement de l'importance de l'immeuble ; les faveurs de la loi étaient réservées à la petite propriété.

C'est au premier système que l'on s'arrêta. Tout autre principe présentait des inconvénients et surtout, celui de favoriser des personnes dont la condition n'est pas particulièrement

intéressante. Un immeuble de 10.000 francs, dans certaines parties du pays, ne constitue pas toujours une petite propriété.

La commission admit donc le principe de l'octroi des faveurs de la loi à des catégories spéciales de personnes.

Du moment que l'on élargissait dans ces proportions le cadre de ce que l'on était convenu d'appeler l' « habitation à bon marché », il devenait nécessaire d'augmenter le nombre des personnes à qui s'appliquerait la loi ; nous sommes loin des exigences de la loi de 1889, qui n'admettait à en bénéficier que les seuls ouvriers. Le projet de loi au contraire fait usage d'un terme que nous croyons vague à dessein : personnes peu aisées. Ces personnes peu aisées, ce seront : les ouvriers en général, les employés dont les appointements, et les personnes dont les impositions directes au profit de l'État ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement. Ces maxima sont de même fixés par arrêté royal, sur l'avis de la Société nationale, suivant les localités ou régions.

On peut donc dire que tout citoyen, homme ou femme, qui se trouvera dans la condition modeste prévue par l'esprit de la loi, sera appelé à en bénéficier.

Dispositions fiscales. — Dans ces sociétés agréées, les réductions ou exemptions fiscales semblent devoir être encore plus utiles que pour la Société nationale ; elles rendront, en effet, un plus grand nombre de capitaux disponibles, et ceux-ci trouveront aussitôt leur emploi. Ces dispositions fiscales sont de trois espèces : tout d'abord (n° 19 à 23), quant à la constitution et aux moyens généraux de fonctionnement des sociétés agréées. Le projet affranchit des droits de timbre et d'enregistrement les actes portant formation, modification, prorogation ou dissolution de ces sociétés dont le but exclusif est

défini, comme nous l'avons fait plus haut ; cette exemption s'applique de même aux actes sous seing privé concernant l'administration sociale, aux registres, aux procurations données par les associés, et aux titres d'annuités souscrits par l'État, provinces, communes et établissements de bienfaisance pour la libération de leurs actions. L'exemption du timbre se rapporte également aux affiches des sociétés, aux copies ou extraits des actes de l'administration ; la publication au *Moniteur belge* se fait gratuitement. Les actions et obligations des sociétés agréées ainsi que leurs reconnaissances de prêt ou d'avance d'argent, ne sont assujetties qu'au droit de timbre minime établi pour les sociétés actuelles d'habitations ouvrières.

La seconde série de dispositions (art. 24) s'applique aux actes constitutifs du fonds immobilier des sociétés agréées. Leurs acquisitions de propriétés bâties ou non bâties, destinées à être vendues ou louées à leurs clients, bénéficieront d'une réduction de moitié des droits d'enregistrement et de transcription. Pareille réduction est accordée pour les actes relatifs aux prêts et ouvertures de crédit faits aux sociétés agréées, par la Société nationale ou d'autres bailleurs de fonds. Ce tarif réduit sera appliqué dès l'enregistrement des actes. La libéralité qui préside à toutes ces dispositions se manifeste encore quand elle étend le bénéfice de toutes ces exemptions ou réductions, aux sociétés d'habitations ouvrières établies aux termes de la loi du 9 août 1889 ou du 30 juillet 1892, et qui sans se placer entièrement sous le nouveau régime, étendront néanmoins leurs opérations à des personnes autres que les ouvriers.

La troisième série de dispositions (art. 26 à 29) intéresse les particuliers qui se rendent propriétaires d'une habitation à bon marché. Le projet leur accorde aussi la réduction de moitié des droits d'enregistrement et de transcription, soit qu'ils

achètent ou empruntent à une société agréée, soit qu'ils contractent avec d'autres personnes : c'est le régime qui existe actuellement, de par la loi de 1889, mais pour les ouvriers seuls ; et c'est à toutes les personnes peu aisées que le projet de loi l'étendra désormais. Ainsi ces tarifs réduits sont applicables : « *a*) Aux ventes par les sociétés agréées à des personnes peu aisées, d'immeubles destinés à l'habitation de celles-ci, savoir : vente d'une maison avec ses dépendances, à la condition qu'elle soit occupée par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, dans l'année de l'enregistrement de l'acte, et au moins jusqu'à l'expiration de ce délai, vente d'un terrain devant servir d'emplacement à une maison et ses dépendances, à la condition que la construction soit faite dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte et que l'immeuble soit occupé par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, au moins jusqu'à l'expiration de ce délai ; *b*) aux prêts et ouvertures de crédit faits par les sociétés agréées aux personnes peu aisées, à condition que ces fonds soient employés au paiement du prix d'achat, à la construction, amélioration ou dégrèvement de l'immeuble affecté ou destiné à l'habitation de l'emprunteur ou du crédité, et qu'il soit justifié de cet emploi ainsi que de l'occupation de l'immeuble, dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte ; *c*) aux quittances des prix d'achat et de remboursement des sommes prêtées ou avancées. » Ces réductions peuvent également s'appliquer « aux actes relatifs à des opérations de même espèce faites entre des personnes peu aisées et des vendeurs ou bailleurs de fonds autres que les sociétés agréées. »

Ces articles demandent quelques explications. Tout d'abord (art. 26), dans un but d'ordre et à raison des nécessités du contrôle, le projet veut qu'au moment de l'enregistrement des actes, les droits ordinaires soient perçus. Le dégrèvement fiscal

est, en effet, subordonné à la condition que le particulier intéressé occupe, personnellement et pendant un certain délai, la maison qu'il achète ou va construire. Il ne suffit même pas, dans l'esprit de la loi, que l'intéressé occupe déjà à l'époque du contrat, l'immeuble qu'il achète, il faut qu'il le conserve et continue de l'occuper ; le fait de le revendre ou de le louer peu de temps après l'acquisition doit entraîner la privation du dégrèvement fiscal. Logiquement donc, l'application des droits réduits ne doit avoir lieu que dès le moment où il est justifié que l'acquéreur occupe personnellement la demeure pendant le temps voulu. La mention, « son conjoint ou son héritier » est ajoutée, afin qu'en cas de mort, la famille conserve le même bénéfice.

L'application du tarif réduit aura donc lieu par voie de restitution après les délais fixés, un an pour la maison, 18 mois pour le terrain. Si la société avait fait, pour l'ouvrier, l'avance des droits, la restitution lui sera faite directement.

Sous le régime de la loi de 1889, les sociétés d'habitations ouvrières et les ouvriers pouvaient payer en cinq termes annuels les droits dus sur leurs acquisitions immobilières ; en raison des cas extrêmement rares d'application de cette disposition, le projet de loi l'a abrogée.

3. *Caisse d'Épargne.* — Société nationale, sociétés locales ou régionales agréées, tels sont donc les rouages chargés d'appliquer d'après le nouveau projet de loi les dispositions concernant le crédit aux habitations ouvrières ; mais, pourrait-on dire, vous nous avez parlé dans le corps de cette étude de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, vous en aviez fait un organe prépondérant et quasi-indispensable à cette œuvre. Était-il donc possible de s'en passer ? et la nouvelle loi l'a-t-elle supprimée radicalement.

Il n'en est rien : bien au contraire, la Caisse générale subsiste, ce sera un troisième rouage du crédit : son rôle est même moins limité, il était nécessaire que sa politique de prêts suive la nouvelle conception plus libérale. Aussi il fut décidé que son intervention pourrait s'étendre au delà de l'espèce restreinte d'habitations à laquelle s'appliquent les institutions actuelles. C'était l'autoriser à prêter à toutes les personnes « peu aisées » et non plus seulement aux seuls ouvriers. Deux groupements s'occuperont désormais de la solution du problème des habitations à bon marché : la Caisse d'Épargne et les sociétés qui y sont ou seront affiliées, la Société nationale et les sociétés agréées.

Pour bien montrer que la Caisse générale n'était pas supprimée par le fait de la création de la Société nationale, le projet de loi lui consacre un chapitre spécial (article 11). Il déclare que « la Caisse générale d'Épargne et de Retraite est autorisée à étendre les opérations prévues par la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières aux personnes visées aux n°s 2 et 3 de l'article 3 de la présente loi. » (Employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le gouvernement et toutes personnes dont les impositions directes au profit de l'État sont également inférieures à un maximum.)

Mais où trouver les fonds nécessaires, ceux qu'elle a ou peut se procurer étant déjà à peine suffisants ? le gouvernement va intervenir et il mettra à la disposition de la Caisse des fonds destinés à parfaire les prêts qu'elle consent au moyen de ses fonds disponibles ; et le projet a soin de spécifier que « les prêts ainsi faits pour le compte de l'État seront soumis aux mêmes conditions que ceux consentis par la Caisse au moyen de ses propres fonds. »

Il pouvait être à craindre qu'une rivalité, un conflit ne sur-

vînt entre ces deux rouages, l'ancien se considérant comme ayant en la matière d'habitations ouvrières une sorte de monopole et admettant avec difficulté une concurrence, fût-ce même dans un but philanthropique, et le nouveau, revêtu de la reconnaissance officielle et fier de son domaine plus étendu.

Le gouvernement comprit le danger qui pouvait menacer l'œuvre du crédit, et il prit soin de délimiter suffisamment le terrain d'activité de chacune de ces deux institutions. Maintes fois la Commission avait exprimé le désir qu'une différenciation complète des activités s'établît entre elles : la Caisse d'Épargne devant continuer à s'occuper des sociétés de crédit pour habitations ouvrières, et la Société nationale alimentant les sociétés de crédit pour habitations à bon marché et toutes les sociétés de construction. Ces deux activités étaient bien différentes, il était préférable de permettre à la Caisse d'Épargne de continuer à favoriser le développement des sociétés de crédit existantes.

Le gouvernement décidera au besoin des mesures à prendre afin que l'harmonie la plus complète ne cesse de régner entre ces institutions. Du reste, aurait-il été avantageux de transférer à la Société nationale le monopole dont jouissait la Caisse générale? Loin de là, les sociétés d'habitations ouvrières actuellement en activité désirent rester en contact avec la Caisse d'Épargne. Et il aurait été bien difficile de faire passer à la Société nationale les services administratifs organisés par la Caisse.

Ainsi l'action de la Caisse d'épargne et de la Société nationale sera parallèle, et elles iront, s'entr'aidant l'une l'autre pour le plus grand bien de l'œuvre commune.

4° *Intervention de l'État.* — Nous voudrions, avant d'en finir avec la Société nationale, bien déterminer quels sont,

dans ce système, les divers modes d'intervention de l'État.

L'État est tout d'abord l'actionnaire principal de la Société nationale, à ses débuts au moins, et lui assure ainsi ses premières disponibilités. Il souscrit 25 0/0 du capital de chacune de ces sociétés régionales qui le désirent, sous forme d'annuités. Il peut, en souscrivant de nouvelles annuités, avancer à chaque société régionale une somme égale à la moitié de son capital. Il garantit les obligations émises par la Société nationale. Il couvre celle-ci, par un subside annuel, à la fois des pertes résultant des différences de taux provenant du calcul des annuités et de l'émission des obligations, et de tous les frais généraux en découlant. Il ouvre à la société un crédit de 100 millions, au moyen duquel elle fera des avances complémentaires aux sociétés agréées. Enfin, il maintient les exemptions et réductions fiscales, en les étendant aux habitations à bon marché.

Quel grand exemple pour nous, et combien notre gouvernement est encore éloigné de cette collaboration de tous les instants, à toutes les périodes de la vie d'une de nos sociétés (1) !

Tel est le projet de loi qui fut déposé à la Chambre des Représentants de Belgique, le 12 novembre 1912, par le ministre des Finances, au nom du Roi. A l'heure actuelle, la Chambre ne l'a pas encore voté, mais on ne saurait considérer comme très éloigné, le moment où il le sera, car il figure

(1) Une dernière partie du projet de loi traite d'une question toute d'actualité, mais qui n'intéresse plus directement le crédit aux habitations ouvrières, la lutte contre le taudis. Qu'il nous suffise de signaler que la Société nationale fera des enquêtes permanentes sur les logis malsains, assurera une inspection, donnera son avis sur les mesures nécessaires pour assurer la salubrité des maisons, et proposera l'expropriation des habitations insalubres.

actuellement en tête de l'ordre du jour, immédiatement après le projet en discussion. Cette loi sera la bienvenue, la Belgique est maintenant le témoin d'une évolution continue, l'industrie prend de plus en plus la première place, au détriment des cultures. Et l'on ne peut plus comme autrefois partager le pays en deux par une ligne orientée, à peu de chose près, du sud-ouest au nord-est, agriculture d'un côté, industrie de l'autre. De nouveaux centres industriels se créent dans des régions jusqu'alors exclusivement rurales, comme en Campine. Cette évolution économique devait nécessairement entraîner une évolution du logement à bon marché.

La loi viendra donc bien à son heure, pour aider à la réalisation à travers toute la Belgique de ce but social très élevé : faciliter aux personnes de condition modeste l'acquisition en propriété du foyer familial. Il est certain que, grâce aux institutions nouvelles, grâce à la collaboration des pouvoirs locaux, grâce aussi au concours d'hommes dévoués à cette œuvre, plus de bien-être, plus de santé physique et morale vont descendre sur les foyers belges.

DEUXIÈME PARTIE

LE CRÉDIT IMMOBILIER EN FRANCE

Dans son rapport au Conseil supérieur des habitations à bon marché, séance du 29 avril 1907, M. Cheysson déclarait : « Le Comité permanent ne peut s'empêcher d'exprimer un regret sur la faible part qui revient aux sociétés de crédit ; nous avons déjà insisté sur les avantages de ces sociétés qui, au lieu de construire directement, aident les ouvriers par des avances hypothécaires, à bâtir eux-mêmes leur maison d'après leurs propres convenances et sur le terrain qu'ils ont choisi. Cette forme est encore très peu usitée dans notre pays, tandis qu'elle est l'objet des prédilections du législateur belge, qui leur a attribué un traitement de faveur.

Nous avons vu ce qu'il fallait penser de ce traitement de faveur ; aussi nous comprenons le souhait que formait alors M. Cheysson de « voir la société de crédit s'acclimater en grand chez nous ; elle répond à un besoin de plus en plus ressenti.

La Société française des habitations à bon marché et d'autres analogues sont presque journellement assaillies par des requêtes de braves gens, aspirant à la propriété de leur maison : ils exposent les souffrances que leur impose leur logement en location, où la famille est mal installée. Ils ont fait des économies, guettent un terrain dans la banlieue et demandent une avance pour y construire une maison dont ils acquitteraient le prix en 10 ou 15 ans. Il y a là des trésors de bonne volonté qu'on pourrait utiliser et des sources de souffrances qu'on pourrait tarir, si l'on avait à offrir à ces ménages économes et laborieux le concours de ces sociétés de crédit. »

La grosse difficulté que rencontraient en effet les sociétés d'habitations, résidait dans le groupement des capitaux. Les bonnes volontés, si actives soient-elles, ne peuvent rien entreprendre sans le secours de l'argent. Or nous venons de voir en Belgique, dans ce pays où le mouvement en faveur des habitations ouvrières est essentiellement dû à l'initiative privée, et où l'effort des sociétés s'est porté surtout vers la construction de maisons individuelles dont le locataire acquiert la propriété, nous venons de voir toute l'importance du rôle des sociétés de crédit. Cette heureuse expérience ne pouvait-elle pas se faire en France?

Nous ne prétendons pas reprendre ici toute l'étude de la loi du 10 avril 1908, des thèses déjà relativement nombreuses ont examiné de manière approfondie tout son mécanisme. Ce que nous nous proposons de faire, c'est d'indiquer les besoins auxquels elle a répondu, et d'exposer rapidement ses principales dispositions. Nous pourrons ainsi mieux faire sentir la nécessité des réformes récentes qui viennent d'y être apportées.

LIVRE I

Le Crédit immobilier sous l'empire de la législation du 10 avril 1908

§ I. — Exposé de la loi du 10 avril 1908

Dans une conférence faite à Dieppe le 12 juillet 1909, M. Ribot relatait l'anecdote suivante : « J'ai reçu il y a quelques jours une lettre qui m'a singulièrement intéressé. Elle émanait d'un officier de cuirassiers... Cet officier avait demandé à tous les soldats de son escadron pourquoi beaucoup d'entre eux, une fois sortis de leur village, n'y rentrent pas après le service militaire. La grande majorité lui répondit : « Ah ! si on nous prêtait quelques milliers de francs pour acheter un petit champ ou une maison, presque tous nous retournerions au village, plutôt que d'aller en ville chercher fortune ! »

Les lois de 1894 et de 1906 avaient facilité aux travailleurs honnêtes et économes les moyens de fonder un foyer qui fût à eux. Mais elles s'adressaient surtout à une élite d'ouvriers, à qui leur salaire permettait de payer des amortissements relativement importants ; la dépense dépassait de beaucoup les ressources de la grande majorité des ouvriers ; le contremaître, l'employé pouvaient à la rigueur épargner sur leurs émoluments de quoi payer une prime d'assurance et des annuités d'amortissement : c'était là chose impossible à la masse des simples travailleurs. C'est pour eux que la loi du 10 avril 1908 est alors intervenue.

Le mode qu'elle adopta est un mode d'assistance sociale; il était le plus simple et le moins coûteux ; il était aussi celui qui suppose la participation active, courageuse, et persévérante de l'intéressé. Celui-ci ne peut se sauver seul, il sera au moins de moitié dans son salut. Ce n'est pourtant pas l'aumône qu'on lui fait, c'est un mécanisme de mutualité que l'on met à sa disposition, où l'effort individuel est secondé par l'effort collectif, « où l'homme est incité à faire son devoir par une société qui a compris le sien ».

Mettre le crédit à la portée de ceux qui veulent se créer un foyer familial, telle fut l'idée du promoteur de la loi, M. Ribot. Ce devait être un crédit foncier, comme l'avait compris la loi belge, un petit crédit foncier pour celui dont la demande est inférieure à 5.000 francs. Ce n'était certes pas chez un notaire qu'il allait trouver ce crédit ; quel client de celui-ci pourrait consentir un prêt de 2.000 ou 3.000 francs pour 25 ans, avec remboursement mois par mois ? Et pourtant y a-t-il un meilleur débiteur qu'un ouvrier chef de famille qui a fait déjà quelques économies et veut avoir son foyer ? cet homme, si intéressant par ses ambitions, l'est aussi par son amour de l'épargne et par ce sentiment de l'exactitude qui lui fera payer ses mensualités souvent avant le terme.

Mais quel besoin de créer une nouvelle forme de crédit ? pour devenir propriétaire de sa maison, l'ouvrier ne peut-il entrer dans une société coopérative ? Loin de nous de nier les côtés certainement intéressants de cette œuvre : l'éducation mutuelle s'y fait là mieux que partout ailleurs, certaines grandes entreprises ne peuvent être réalisées autrement. Mais que l'on réfléchisse donc à ce fait : celui qui entre dans une société coopérative ne devient propriétaire qu'au bout de 20 ou 25 ans ; il est de plus garant de toutes les fautes de ses coparticipants.

L'institution des sociétés de Crédit Immobilier allait au con-

traire fournir à ce problème de la petite propriété la solution la plus efficace ; et la loi de 1908 répondait de manière complète aux desiderata qu'il fallait satisfaire : aider dans leur effort ceux qui veulent devenir propriétaires, leur fournir la somme complémentaire nécessaire pour leur permettre de réaliser leur rêve, leur avancer cette somme, moyennant certaines garanties, et en leur accordant toutes les facilités possibles de paiement. Il fallait, en un mot, trouver un banquier qui consentît à prêter de l'argent à un taux très bas, et créer un système de prêts assurant le remboursement des sommes avancées, après un certain temps, et de façon certaine. Voyons comment la loi de 1908 sut remplir ces conditions.

Elle organise à l'usage des acquéreurs de champs, de jardins, ou de maisons individuelles, un système de prêts à long terme et à un taux d'intérêt très réduit, qui suffit à caractériser la loi. Ces prêts sont consentis par des sociétés spéciales, les sociétés de Crédit Immobilier, qui reçoivent dans ce but exclusif, des avances de l'État au taux de 2 0/0. L'État se procure les fonds nécessaires au moyen d'avances faites au Trésor par la Caisse Nationale des Retraites pour la Vieillesse ; pour que celle-ci ne subisse pas de perte d'intérêt, l'État lui rembourse chaque année la différence entre le taux de 2 0/0 et celui fixé pour le tarif de la Caisse des Retraites (3 1/2) (1). Le total des avances que l'État peut faire dans ces conditions ne devra pas dépasser 100 millions.

Les sociétés de crédit immobilier doivent être constituées sous la forme anonyme et au capital minimum de

(1) La différence entre le taux de l'emprunt et le taux des prêts est inscrite au budget comme subvention pour encouragement à l'accession à la petite propriété. Pour 100 millions d'emprunt, le sacrifice de l'État ressort à 1.500.000 francs.

200.000 francs (1), leurs actions ne doivent pas être libérées de plus de moitié. En principe ces sociétés sont régionales, cependant des sociétés locales pourront bénéficier aussi des dispositions de cette loi. De même que les sociétés d'habitations à bon marché, elles doivent faire approuver leurs statuts par le Ministre du Travail, et par ces statuts elles limitent leur dividende à 4 0/0. Elles ne peuvent pas faire d'autres opérations que des prêts hypothécaires individuels en vue de l'acquisition d'un champ, jardin ou maison à l'usage d'une seule famille. Elles peuvent pourtant consentir des prêts aux sociétés d'habitations à bon marché pour les opérations que celles-ci font en conformité de ladite loi. Le taux des prêts aux particuliers ne doit pas dépasser 3 1/2 0/0 et 3 0/0 pour les avances aux sociétés.

Pour bénéficier des avantages de cette loi, l'ouvrier doit tout d'abord justifier à la société qu'il possède déjà au moins un cinquième du prix d'acquisition du terrain ou de la maison, la loi ne lui permettant d'emprunter que les 4/5 de ce prix. Il doit ensuite remplir les formalités exigées par la loi : demande d'un certificat attestant que l'opération rentre bien dans le cadre de la loi, c'est-à-dire, s'il s'agit d'un champ, que le prix d'achat ne dépasse pas 1.200 francs et la surface un hectare, s'il s'agit d'une maison individuelle, que sa valeur locative calculée à raison de 5. 56 0/0 du prix de revient, ne dépasse pas les limites prévues dans la loi du 12 avril 1906 (2), demande d'un certificat de salubrité, visite médicale en vue de l'assurance sur la vie que la loi oblige l'emprunteur à contracter au bénéfice de la société prêteuse, auprès de la Caisse Nationale d'assurances en cas de décès, afin de garantir

(1) Modifié par loi 26. 2. 1912.
(2) Modifiée par loi 23. 12. 1912.

le paiement des annuités restant à échoir au moment de sa mort. Ainsi l'État entrait en scène, et offrait délibérément son concours financier aux efforts nouveaux qu'il provoquait.

§ II. — Développement des sociétés de crédit immobilier après la loi de 1908

Il semblait que dès le vote de cette loi, des sociétés de crédit immobilier allaient surgir de toutes parts. Et pourtant il ne devait rien en être : au mois d'octobre 1908, M. Ribot, en sa qualité de père de la loi du 10 avril 1908, tint à honneur d'être aussi le père de la première société de crédit immobilier, ce fut celle d'Arras. Deux mois après, M. Siegfried créait à son tour une société au Havre.

Il faut attendre la fin de 1909 pour voir une troisième société se fonder à Dieppe. Une seule société, l'année où la loi aurait dû recevoir sa pleine application, c'était bien peu ! Certes, des efforts étaient faits dans plusieurs départements, mais on n'arrivait pas à y réunir les 50.000 francs que la loi exigeait pour la constitution légale d'une société de crédit immobilier. En 1910, une seule société, à Belfort. En 1911, le mouvement s'accentuait un peu, c'était successivement Pau, Nancy, Lille, Bordeaux... Mais si l'on compare la rapidité avec laquelle les sociétés se créaient en France, où les trois premières années d'application de la loi, l'on n'arrivait qu'à un total de onze sociétés, avec ce qui s'était passé en Belgique, où dans le même laps de temps, 26 sociétés fonctionnaient, l'on se rend compte qu'il était bien nécessaire de modifier les conditions édictées par la loi.

C'est dans le but de tourner quelques difficultés que fut fondée, cette même année 1911, la société centrale de crédit

immobilier, grâce à l'initiative de MM. Ribot, Siegfried et Risler. Elle était régie par la loi du 10 avril 1908 et son capital social fixé à 200.000 francs, son rayon d'action s'étendait sur toute la France, partout où il n'existait pas de société de crédit immobilier. Son but était de venir en aide aux petites sociétés qui n'avaient pu arriver à réunir le capital de 200.000 francs, elle leur demandait, écrivait M. Risler, « de se constituer en sociétés d'habitations à bon marché suivant les prescriptions de la loi de 1906 ». La seule condition qui leur était imposée était de souscrire préalablement des actions de la société centrale, celle-ci mettait aussitôt à leur disposition, au taux de 2 1/4 0/0, une somme égale à sept fois celle qui lui avait été apportée. « Les travailleurs désireux d'accéder à la propriété s'adresseraient à une société d'habitations à bon marché qui mettrait à leur disposition, sous forme de prêts hypothécaires individuels, les fonds qu'elle aurait reçus de la société centrale. » En somme la société centrale groupait les petites sociétés en une sorte de fédération et servait d'intermédiaire entre l'État et celles-ci; régies par la loi de 1906, elles avaient le grand avantage de n'être pas tenues à posséder un capital minimum de 200.000 francs.

§ III. — Causes de l'insuccès relatif de la loi du 10 avril 1908.

Pourquoi cette hésitation ? Pourquoi cette sorte de méfiance à l'égard des bienfaits de la loi ?

C'est que l'administration s'était montrée trop exigeante ; l'on avait été à la fois trop craintif et trop formaliste, et dans la rédaction du texte de loi et dans celle des décrets qui avaient suivi son vote. La loi était d'application compliquée.

Tout d'abord le législateur de 1908 n'avait pas été assez hardi : en Danemark (1), l'État prête directement jusqu'à 5.000 ou 6.000 francs pour favoriser la constitution d'un tel domaine ; en France, il fallait subir l'intermédiaire de sociétés dont la constitution était rendue difficile, par cette exigence d'un capital social de 200.000 francs. L'on ne voulait pas d'une petite société pour entrer en rapport avec la Caisse des retraites, mais l'on n'avait pas réfléchi à toutes les difficultés qu'il y avait pour réunir tout de suite 200.000 francs et en verser 50.000. C'était, par ce minimum de capital trop élevé, condamner les sociétés de crédit immobilier à ne se réunir que dans des régions industrielles. L'on pouvait relever également une faute à la charge des fondateurs de ces sociétés : trop souvent ils avaient négligé d'expliquer à leurs futurs actionnaires qu'ils ne sollicitaient pas 200.000 francs versés, mais seulement le quart, 50.000 francs versés sur 200.000 souscrits. Ils n'avaient surtout pas mis sous leurs yeux les résultats encourageants obtenus alors en Belgique.

Le concours des capitalistes était éloigné par l'interdiction de la libération des actions, et ils avaient la ferme assurance que, si la loi permettait de leur donner un intérêt de 4 0/0, il était bien évident qu'aucune de ces sociétés ne pourrait donner un tel revenu, avec l'obligation de former une réserve et de placer leur capital en rentes sur l'État ou valeurs similaires ; ils trouvaient aussi bien téméraire d'avancer près de 80 0/0 de la valeur de pauvres maisons, alors que la plupart des institutions de crédit foncier n'engagent pas leurs capitaux au delà de 50 0/0 de la valeur de propriétés autrement plus importantes. Puis, comment une telle société pourrait-elle arriver à couvrir ses frais généraux avec une diffé-

(1) La loi du 10 avril 1908. Berthon. Thèse 1910.

rence d'intérêt de 1 1 2 0 0 ? Une intention philanthropique seule pouvait donc être assez forte pour entraîner la souscription de ses actions.

De même la loi avait décidé que les sociétés de crédit immobilier seraient des sociétés régionales. Cette conception présentait de sérieux inconvénients : les deux facteurs principaux à envisager lors de l'autorisation des prêts sont la valeur morale de l'emprunteur et la valeur de la garantie hypothécaire. Or l'appréciation exacte de ces deux facteurs devait fatalement échapper aux sociétés régionales, si elles n'avaient sur tous les points de leur champ d'opération des comités qui préparaient leur besogne ; elles sont en effet trop éloignées de l'emprunteur, c'est-à-dire du travailleur qui désire bâtir sa maison, mais n'a pas le temps nécessaire pour étudier et passer tous les marchés et peut ne pas savoir mettre une combinaison sur pied. Comment pourraient-elles surveiller l'exécution des travaux de construction, si elles étaient sociétés régionales? Une dernière preuve de la timidité du législateur se trouve dans la fixation du montant des avances de l'État : une société de crédit immobilier ne pouvait se faire avancer plus de quatre fois le capital versé et une fois le capital non versé, c'est-à-dire qu'une société au capital de 200.000 francs dont 50.000 francs versés ne pouvait obtenir que 350.000 francs d'avances. C'est bien peu pour une région et pas à comparer aux avances que reçoivent les sociétés belges. Il semblait donc nécessaire d'étendre la proportion des prêts de l'État.

Le législateur de 1908 avait enfin été trop formaliste : il semblait qu'il s'était ingénié à compliquer les règlements et à exagérer la paperasserie.

Suivons l'emprunteur dans le chemin qu'il devait parcourir avant d'être en droit d'obtenir un prêt et nous pourrons nous demander s'il n'était pas condamné à se perdre dans ce

dédale. On exigeait de lui quatre certificats : certificat du médecin, certificat du directeur des contributions directes, certificat du Comité de patronage des habitations à bon marché, certificat du Préfet ! Certes il en était de nécessaires, tel le certificat médical. Mais il en était un autre dont l'utilité était des plus contestable, nous voulons parler du certificat administratif dont la délivrance incombait au préfet d'après le décret du 24 août 1908. Quelles complications : dépôt par l'emprunteur de sa demande de certificat chez le sous-préfet qui l'envoyait, avec un retard plus ou moins long, au préfet ; transmission par celui-ci dans les huit jours de la réception au Comité de patronage appelé à se prononcer sur l'opportunité de la délivrance du certificat ; attente de l'emprunteur, peut-être deux mois, durée légale du délai, qu'il plût au Comité de patronage de formuler son avis ; retour du certificat administratif à la préfecture d'abord, et à l'intéressé ensuite par les soins de la sous-préfecture de son arrondissement.

L'emprunteur pouvait alors se croire en possesssion de toutes les autorisations nécessaires, et il était en droit d'espérer que le prêt hypothécaire allait lui être remis sans tarder. Il devait aussitôt se rendre compte qu'il se trompait, sa patience n'avait, semble-t-il, pas encore été soumise à une épreuve suffisante : il lui fallait maintenant obtenir un certificat attestant la salubrité de l'immeuble qu'il voulait bâtir ou acquérir. Et, douce ironie, car l'ironie se glisse même dans les sévères articles d'une loi, « si le Comité de patronage négligeait de délivrer le certificat dans les trois mois de la demande, les intéressés pourraient se pourvoir devant le Ministre du Travail qui statuerait, après avis du Préfet et du Comité permanent. » Il semble que le législateur n'avait qu'une confiance fort limitée dans le zèle et l'ardeur au travail de ces Comités puisqu'il prévoyait le cas où ce délai de trois mois, nécessaire

pour reconnaître si une maison était salubre ou non, ne serait pas encore suffisant.

Tel est le faisceau de critiques ou de reproches que l'on pouvait former contre la loi de 1908. Il semblait que dans ces conditions le fonctionnement d'une société de crédit immobilier était singulièrement difficile, et l'on pouvait craindre que ces restrictions ou ce formalisme ne vinssent entraver le zèle de ses fondateurs ou effrayer les emprunteurs. M. Ribot lui-même semblait le prévoir ; ne disait-il pas en pensant à la mise en fonctionnement de la loi : « Les débuts seront difficiles, il y faudra beaucoup d'application, de dévouement, de ténacité. » Certes, si l'Administration consentait à faire preuve d'un peu de diligence et de bonne volonté, ces obstacles dont quelques-uns sont peut-être surtout apparents pourraient être facilement surmontés. Mais il y en avait d'autres que l'on pouvait considérer comme un vice inhérent à la loi, et que rien, pas même « beaucoup d'application, de dévouement ou de ténacité » ne pouvait aplanir, rien, si ce n'est une modification de la loi.

LIVRE II

Législation postérieure

§ I. — La loi du 26 février 1912

Dans son discours à l'Assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché, le 6 mars 1909, M. Ribot déclarait(1) : « Il y aura lieu de retoucher et d'élargir la loi (du 10 avril 1908), mais il faut attendre l'expérience ; il faut que nous tirions de la loi tout ce que nous pouvons en tirer. Quand nous aurons fait une première expérience, nous verrons s'il y a lieu de nous adresser de nouveau au gouvernement. »

C'était là en effet la meilleure façon de procéder : on ne pouvait espérer fixer en une seule fois et de façon immuable les règles de ce nouveau crédit que l'on venait de créer de toutes pièces. Le principe était posé ; la réflexion et l'étude de la Belgique avaient dicté les dispositions pratiques ; restait maintenant à voir si, à la mise en œuvre, on n'allait pas découvrir des lacunes dans la loi. Ayant ainsi noté le point faible, le vice que l'usage révélait, il était plus aisé d'y apporter aussitôt le remède nécessaire. C'est ce que devait faire la loi du 26 février 1912 qui vient modifier la loi du 10 avril 1908.

(1) Bulletin 1909, p. 27.

Le projet de loi fut déposé par le gouvernement sur le bureau de la Chambre des députés à la séance du 2 décembre 1911. Moins de trois mois après, il devenait la loi du 26 février 1912. Son objet est de décentraliser les sociétés, de simplifier les formalités administratives nécessaires pour la réalisation des prêts, d'augmenter les possibilités d'emprunt des sociétés, d'assurer le maintien du caractère purement philanthropique des Sociétés de crédit immobilier. Ce sont ces diverses modifications que nous allons examiner.

Ressort des sociétés. *Suppression de la distinction entre les Sociétés régionales et locales.* — Nous avons indiqué que le législateur de 1908 avait surtout entrevu de grandes sociétés régionales pour l'encouragement à la petite propriété. Il voulait « qu'il existe des sociétés connaissant à fond les besoins de chaque région et qu'il n'en existe pas en si grand nombre que l'effort s'éparpille et que le contrôle s'évanouisse. » Toutefois il pouvait arriver que dans de grands centres, centres industriels notamment, une société de crédit devînt nécessaire ; le chiffre d'affaires qu'elle réalisait dans sa sphère était déjà si considérable qu'il ne lui permettait pas de répondre aux besoins d'une région ; aussi la loi prévoyait-elle, à titre exceptionnel, l'existence de sociétés locales à côté des sociétés régionales, pour autant que celle-ci « serait justifiée par de fortes considérations d'espèce (1). »

La mise en pratique de la loi révèle le fait que si une région était un terrain d'action trop large, un département même était une circonscription trop étendue pour l'action efficace d'une société de crédit immobilier. La cause primordiale de la confiance qu'elle pourra inspirer, la raison de son

(1) Circ. min. Travail du 25 septembre 1908 aux Préfets.

fonctionnement à l'abri de toute crainte, résident dans ses rapports entre personnes se connaissant ; il faut aussi qu'elle n'englobe dans son ressort qu'un rayon relativement limité. Ainsi elle peut exercer sur sa clientèle une surveillance plus étroite. Il importe que la société soit à même de bien connaître ses solliciteurs avant de consentir les prêts et de suivre ensuite ses emprunteurs, jusqu'à leur remboursement complet. En fait, la plupart des sociétés avaient circonscrit leurs opérations à un arrondissement, et il semblait que c'était dans ce cadre qu'elles devaient le mieux évoluer.

Dès lors pourquoi maintenir une exigence et une distinction qui ne correspondent plus à la réalité ? Le législateur de 1912 a donc purement et simplement supprimé toute indication sur le ressort des sociétés. Aux fondateurs d'une société de crédit immobilier, il appartiendra, suivant les circonstances locales, de fixer les limites à assigner à ses opérations, sous réserve de l'appréciation du Conseil supérieur des habitations à bon marché et du ministre du Travail.

Donc, partout où la loi de 1908 faisait suivre les sociétés de crédit immobilier du terme « régionales », le législateur de 1912 a fait une légère modification ; il le supprime aux articles 2, alinéa 1°, 4 et 8 ; l'article 5 relatif aux sociétés locales, et dès lors sans objet, a disparu. La loi ne connaîtra plus désormais que « les sociétés de crédit immobilier », que ce soit sociétés de département, d'arrondissement ou même de canton.

Réduction du capital social. — Nous avons vu que la loi de 1908 exigeait des sociétés un capital minimum de 200.000 francs. Il était souvent difficile de réunir même les 50.000 francs à verser aussitôt ; aussi cette exigence avait-elle fait obstacle à la naissance de nombreuses sociétés ou

retardé la création de plusieurs d'entre elles. Des capitalistes ne consentaient pas à engager dans une telle affaire des sommes importantes, parce qu'en fait elles devenaient à jamais indisponibles pour eux. Il ne fallait donc compter que sur des souscripteurs qui, dans un but philanthropique, s'inscriraient pour quelques actions d'une ou plusieurs centaines de francs. Un même désir se manifestait de tous côtés et l'on réclamait énergiquement l'abaissement de ce capital exigé, si l'on ne voulait pas entraver le mouvement vers le crédit immobilier. Ne fallait-il pas permettre la fondation de ces sociétés dans toutes les régions, même les plus pauvres ?

La loi du 26 février 1912 s'est montrée relativement hardie, elle décide que le capital social nécessaire pour que les sociétés de crédit immobilier reçoivent l'approbation ministérielle, est réduit de 200.000 à 100.000 francs souscrits ; il suffira donc de 25.000 francs versés.

La même inspiration et le désir de laisser plus de souplesse à la constitution et à la gestion des sociétés, ont permis au besoin la libération complète des actions de ces sociétés, sans autorisation préalable. Au contraire, sous le régime de 1908, ces actions ne pouvaient être libérées de plus de moitié. Mais pourquoi empêcher les actionnaires d'affecter en totalité à des prêts les capitaux qu'ils ont souscrits pour cela ? Cette mesure a pour but de faciliter la souscription d'actions par les bureaux de bienfaisance et d'assistance, par les hospices et hôpitaux, par les Caisses d'Épargne, les départements et les communes, collectivités qui ne peuvent souscrire que des actions entièrement libérées.

Pouvoir d'emprunt. — Pour qu'une telle société puisse fonctionner, la condition primordiale est qu'elle possède de l'argent. Or les avances de l'État étaient absolument insuf-

fisantes : quatre fois le capital versé, et une fois le capital non versé, cela peut sembler déjà considérable, en réalité c'est insignifiant. Si une société a été constituée au capital de 200.000 francs, sur lesquels 50.000 francs versés, elle ne peut obtenir plus d'une fois le capital non versé et quatre fois le capital versé, soit au total 350.000 francs. Dans le Pas-de-Calais, au bout de trois ans, pendant lesquels la société de crédit immobilier a fait toutes les affaires que l'on était en droit d'attendre du dévouement de ses administrateurs, la limite du crédit qu'elle réclamait de l'État avait été vite atteinte. Avec un capital de 238.000 francs, elle avait épuisé sa faculté d'emprunt. Elle allait devoir ajourner toutes ses opérations de prêts nouveaux, jusqu'à l'amortissement partiel des prêts déjà existants.

C'est alors que M. Ribot alla trouver le Président du Conseil, il lui montra qu'il fallait être plus hardi ; le développement des Sociétés de Crédit Immobilier prouvait que la quotité d'emprunt était insuffisante, pour une extension rapide de leurs opérations. Un premier projet Ribot doublait la faculté d'emprunt, c'est-à-dire qu'une société au capital de 100.000 fr., qui pouvait emprunter 175.000 francs, aurait pu emprunter 350.000 fr. On le jugea trop radical. M. Ribot chercha autre chose, il pensa à la Belgique, où, comme nous l'avons indiqué, on prête la moitié du capital non versé, et six ou même sept dixièmes des immeubles donnés en garantie ; et il s'empressa de composer un nouveau projet imitant la loi belge, et peut-être plus libéral encore.

Les possibilités d'emprunt des sociétés sont augmentées, grâce à l'élargissement de la base légale des garanties qui servent à en calculer le montant. Cette base comprend les éléments suivants : la moitié du capital souscrit et restant à

appeler. Ce capital non versé est une créance permanente contre les actionnaires ; en ne la calculant que pour moitié de sa valeur, on évite tout aléa ; — le montant des rentes ou valeurs garanties par l'État, appartenant à ces sociétés et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces fonds sont ceux qui proviennent du capital versé, des réserves, des emprunts consentis par l'État, tant qu'ils n'ont encore été employés en prêts. La double condition du placement en valeurs d'État et du dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations est une garantie de la valeur de cet élément ; — la valeur des immeubles affectés à la garantie de leurs créances hypothécaires. L'on se souvient que les Sociétés de Crédit Immobilier exigent de leurs emprunteurs une garantie hypothécaire ; il faut que cette garantie ne soit pas fictive, car les sociétés ne prêtent que lorsque l'acquéreur en a bien justifié. La valeur du gage susceptible d'être réalisé, si besoin est, atteint au début une somme imposée ; au fur et à mesure que l'emprunteur, par le versement de ses mensualités, se libère, en même temps s'accroît cette garantie. La loi de 1912 décide qu'il ne sera tenu compte des créances hypothécaires que jusqu'à concurrence des six dixièmes au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie. L'on peut noter ici l'influence de la loi belge ; de même qu'elle aussi, cette proportion serait élevée aux 7/10 de ce prix, s'il y avait une sûreté quelconque, en l'espèce, si la commune ou le département garantissait le paiement des annuités correspondant à l'avance complémentaire du septième dixième. Ainsi, supposons une société ayant consenti pour 400.000 francs de prêts hypothécaires. La valeur de son gage réel est de 500.000 francs, puisque les emprunteurs ont justifié de la possession d'un cinquième du prix. La Société de Crédit Immobilier pourra, du chef de ce seul élément, emprunter à l'État six dixièmes de

500.000 francs, soit 300.000 francs. Au cas de garantie du département ou de la commune, elle empruntera à l'État 7/10 ou 350.000 francs. Mais, en même temps, il fallait garantir le maintien intact du gage hypothécaire qui garantit les emprunts; la loi décide que « pendant la durée du remboursement des prêts, les Sociétés de Crédit Immobilier ne pourront consentir aucune cession de créances hypothécaires sans l'autorisation de la commission d'attribution des prêts instituée au Ministère du Travail » ; — enfin la réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie, pour lesquelles les sociétés ont fait l'avance des primes.

Les bases nouvelles de ce calcul des prêts de l'État sont autrement plus rationnelles que celles établies par la loi de 1908 ; c'est que l'on avait enfin songé à s'inspirer de la loi belge. La loi française était même devenue plus libérale qu'elle, puisqu'elle tenait compte aussi de la valeur de la prime d'assurance qui est avancée par la société.

La faculté d'emprunt des sociétés, assise sur ces bases, permettait une plus large extension de leurs opérations. L'emprunteur fournissait deux dixièmes, l'État sept dixièmes, la société n'avait donc plus qu'un dixième à prêter, au lieu de deux dixièmes ; elle pouvait ainsi faire le double d'opérations. Mais laissons la parole à M. Ribot :

« La première année, une société qui a souscrit 100.000 fr. et versé 25 000, peut se faire avancer par l'État 287.000 fr. (1) ; puis d'année en année, cela s'augmente, parce qu'au fur et à

(1) « Si elle fait garantir par le département ou la commune le paiement des annuités correspondant à des avances supplémentaires, elle pourrait dès la première année recevoir, non plus 287.000 francs, mais 574 000, c'est-à-dire le double. Et dans cette hypothèse le maximum des sommes mises successivement à sa disposition en vingt ans, s'élèverait à des chiffres tellement élevés qu'on n'ose les accuser.

mesure que l'amortissement joue, la faculté d'emprunt se trouve augmentée d'autant. On engage de nouvelles opérations, c'est une progression qui ne s'arrête pas, si bien que la vingtième année, une société qui a versé 25.000 francs pourra avoir reçu de l'État une somme de 2.494.000 francs et lui devoir 1.538.000 francs ». M. Ribot ajoute qu'il n'y a là rien d'inquiétant, car « à mesure que l'avance de l'État augmente, les garanties s'accroissent plus rapidement encore ».

Restriction du droit des actionnaires, utilisation des réserves. — Ainsi les avances de l'État vont maintenant atteindre des chiffres inespérés, des réserves énormes vont se former, dont la constitution est certes désirable, car les sociétés pourront, tout en accroissant les garanties qu'elles offrent à l'État, développer leurs opérations sans augmenter leur capital ; mais en raison de ces bénéfices si considérables, on a senti la nécessité d'interdire aux sociétés, lors de leur expiration ou en cas de dissolution anticipée, la répartition entre les actionnaires de plus d'une fois le capital versé par chacun d'eux, augmenté de la moitié de ce capital. Un actionnaire ayant souscrit 4.000 francs et versé 1.000 francs, ne pourra donc se voir attribuer dans l'avenir plus de 1.500 francs. Le surplus de l'actif ira à des sociétés de crédit immobilier désignées par l'assemblée générale de liquidation ; il restera ainsi consacré à l'objet primitif qui a motivé les faveurs de l'État. Il est facile de comprendre qu'une telle limite devait être fixée, si l'on voulait écarter toute éventualité de spéculation dans le fonctionnement de nos sociétés, empêcher les actionnaires de se partager un actif net excessif en suscitant la dissolution anticipée d'une société en pleine prospérité. Cette liquidation étant légalement possible, il ne fallait pas perdre de vue que les sociétés de crédit immobilier étaient

fondées par des hommes d'œuvre qui poursuivent un but philanthropique, en s'interdisant toute idée spéculatrice ; il fallait un régime spécial pour elles. Cette clause ne peut être imposée aux sociétés déjà existantes, mais il est déclaré que l'État ne consentira de nouveaux prêts qu'aux sociétés qui auront mis leurs statuts en concordance avec cette règle.

Formalités. — Suppression de toute distinction entre sociétés régionales et locales, diminution du capital social exigé, augmentation du pouvoir d'emprunt, précautions prises contre la spéculation, telles sont les modifications que le législateur de 1912 apporte à la loi de 1908. Modifications nécessaires, mais qui n'auraient pu jouer complètement, si les formalités pour la délivrance des certificats à produire par l'emprunteur n'avaient été simplifiées.

Nous avons vu plus haut que l'emprunteur devait produire (loi 1908, art. 3), avant la conclusion du prêt, un certificat administratif constatant qu'il avait satisfait aux conditions exigées par la loi de 1906 ; nous avons vu aussi que la nécessité pour le préfet de consulter le Comité de patronage entraînait des retards de nature à paralyser l'application de la loi. Ces deux interventions ne présentaient pas, d'ailleurs, d'intérêt réel, puisqu'il s'agit simplement de constater l'existence d'un engagement par lequel le futur emprunteur s'oblige à cultiver lui-même le terrain ou à le faire cultiver par sa famille, d'établir que le prix d'acquisition n'excède pas le chiffre légal, de s'assurer que les conditions de valeur locative, en ce qui concerne les maisons, sont remplies.

Dès lors, il a semblé au législateur qu'on pourrait, sans inconvénient, supprimer la nécessité de l'avis du Comité de patronage, et en même temps décharger le préfet du soin de

délivrer les certificats administratifs pour l'ensemble du département.

Afin de hâter le plus possible l'accomplissement des formalités nécessaires, l'intervention préfectorale fut supprimée purement et simplement. Mais alors à qui confier la rédaction de ces certificats administratifs, dont l'importance est grande puisque c'est grâce à eux que l'État peut savoir si les maisons qu'il s'agit d'acheter, les plans des maisons qu'il s'agit de bâtir, ne dépassent pas, en tant que valeur locative, les chiffres autorisés ?

Par une excellente décentralisation, on en confia la délivrance aux fonctionnaires dont la compétence était la plus grande à cet égard, étant les plus rapprochés des intérêts en cause, aux contrôleurs des Contributions directes. Grâce à cette modification de personne, les Sociétés de Crédit immobilier obtiennent sur place et sans retard aucun, ces certificats dont la délivrance était autrefois si lente. Quant aux Comités de patronage, on ne leur demande même plus leur avis.

Un souci semblable de réduire au strict minimum les délais et les formalités a fait élargir les conditions dans lesquelles serait délivré le certificat de salubrité, obligatoire avant tout achat de maison. La législation de 1906 avait décidé que ce certificat serait délivré par les Comités de patronage, on leur donnait tout le temps nécessaire pour examiner les plans, puisque trois mois leur étaient dévolus. La loi de 1908 a fait en cette matière des modifications inspirées du même esprit : dans les départements où cela est rendu possible par l'activité des Comités, le certificat sera produit immédiatement ; mais, pour éviter un retard, bien plus probable, il est décidé que les emprunteurs y suppléeront par un certificat provisoire, délivré sans délai par un délégué du Comité de patronage dans chaque canton de sa circonscription. Ce délégué sera, soit un

membre du Comité, soit un architecte ou ingénieur au service du département ou des communes.

La loi a même prévu le cas où le certificat serait accordé à la légère et où le Comité de patronage ne croirait pas pouvoir décerner le certificat définitif ; l'intéressé n'aurait pas alors droit aux immunités fiscales prévues par la loi de 1906, qui sont subordonnés à l'obtention ultérieure de ce certificat. Il ne faut donc pas croire que ce certificat provisoire donnera droit à l'exonération d'impôts, nous sommes ici de la compétence du Comité de patronage ; mais tout au moins il permettra à la Société de Crédit immobilier de consentir son prêt. N'est-ce pas le plus important ?

Enfin, dernière modification, la loi du 19 mars 1910 qui instituait le crédit individuel à long terme, en vue de faciliter l'acquisition des petites exploitations rurales, déclarait dans son article 4 : « Les sociétés de crédit immobilier qui déclareront vouloir faciliter les opérations énoncées à l'article 1 (acquisition, aménagement, transformation et reconstitution des petites exploitations rurales), pourront être assimilées aux Caisses régionales de Crédit mutuel agricole et recevoir des avances spéciales. » La loi de 1912 abrogea cet article, les sociétés de crédit immobilier cessent donc d'être assimilées aux Caisses régionales de crédit agricole, leur objet est restreint à l'application de la loi du 10 avril 1908. C'était du reste là un champ d'action suffisant pour leur activité.

Tels sont les changements que la loi de 1912 apporta à celle de 1908, il reste bien entendu que pour toutes les autres dispositions non modifiées, cette dernière loi retrouve son application entière, par exemple pour les conditions que devront réunir les emprunteurs, pour le taux des avances de l'État ou des prêts des sociétés. Nous reprendrons l'examen

de ces différents points, lorsque dans le livre III, nous aurons à traiter spécialement du mécanisme du crédit et des sociétés de crédit immobilier. De même dans le livre IV, il sera intéressant de faire connaître le développement actuel de ces sociétés ; qu'il nous suffise d'indiquer pour l'instant que les résultats de cette loi de 1912 ne se sont point fait attendre, et qu'une évolution aussi rapide que bienfaisante est venue remplacer les lenteurs d'application d'une loi trop sévère.

Mais il ne faut point croire qu'avec cette loi du 26 février 1912, la charte des sociétés de crédit immobilier ait été écrite ; la fixité n'étant pas de ce monde, on se rendit bientôt compte qu'il fallait encore la compléter. L'évolution existe dans les textes législatifs, les besoins journaliers indiquent des modifications heureuses auxquelles le législateur n'avait point songé. Aussi, lorsque nous aurons vu en quoi la loi de février 1912 a déjà été complétée, nous nous hâterons de dire que certainement le crédit aux habitations à bon marché n'a pas encore atteint le point où l'on peut prétendre que la législation sera immuable, parce qu'on pourra, à ce moment encore, faire mieux.

Union des Sociétés de Crédit Immobilier. — L'État vient d'élargir délibérément la faculté d'emprunt des sociétés de Crédit Immobilier, il a pris toute sûreté nécessaire pour empêcher que la spéculation n'y règne en maîtresse, mais n'est-il pas de son devoir de « s'assurer que tous les capitaux mis à la disposition des sociétés seraient bien employés à l'œuvre qu'il avait ainsi voulu développer » ? Un contrôle sérieux semblait s'imposer, afin que l'État pût être certain que la loi était partout respectée, que les comptabilités étaient bien tenues et que les sommes prêtées produisaient le maximum de bien possible. La loi du 26 février 1912 ne spécifiait rien, mais elle acceptait

de tout laisser tenter dans ce but. M. Ribot proposa alors le « self-control ».

Celui-ci se réalise grâce à l'Union des sociétés de crédit immobilier, à laquelle toutes les sociétés, sauf 2 ou 3 ont adhéré; chacune d'entre elles verse à l'Union un demi pour mille du chiffre des prêts en cours, et cette somme sera employée à payer des inspecteurs choisis par les administrateurs des sociétés d'habitations à bon marché, dont les connaissances techniques sont évidentes.

A côté de ce contrôle tendant à assurer la parfaite régularité du fonctionnement de ces sociétés, l'Union a encore pour but de développer l'application de la législation sur les habitations à bon marché et le crédit immobilier, d'étendre l'action des sociétés de crédit et de favoriser la création de nouvelles, et par ce groupement, de faciliter aux sociétés l'étude collective des conditions d'amélioration de leur fonctionnement, la défense de leurs intérêts, et la recherche des progrès désirables.

Il nous semble intéressant de voir d'un peu près comment fonctionne cette Union. Elle ne se compose que de sociétés de crédit constituées dans les termes de la loi de 1908, modifiée en 1912, et dont les statuts ont été approuvés par le Ministre du Travail. Le nombre de ces sociétés adhérentes est illimité ; mais il faut pour pouvoir être admis dans cette Union, que cette admission de nouvelles sociétés soit prononcée par le Comité fédéral. L'Union se réserve le droit, au cas où une société ne remplirait pas exactement ses engagements ou ferait l'objet de rapports défavorables du service de l'inspection, de la rayer de la liste des adhérents.

Les rapports entre les sociétés et l'Union se réalisent de plusieurs manières : d'abord par la délégation à l'assemblée générale de trois membres par société, chacune d'entre elles

ayant droit à une voix et en outre à autant de voix supplémentaires qu'elle aura de fois 200 prêts en cours au 31 décembre précédent, jusqu'à un maximum de trois voix ; les rapports se réalisent aussi par la présence à la tête de l'Union d'un comité fédéral de neuf à quinze membres élus pour six ans parmi les délégués, par l'assemblée générale de l'Union. Le comité fédéral choisit parmi ses membres les président et vice-présidents, qui, avec les secrétaires et trésoriers, forment le bureau du comité. Ses réunions ont lieu tous les trois mois ; il a les pouvoirs les plus étendus pour administrer les biens et affaires de l'Union, sauf en ce qui concerne les acquisitions, aliénations ou échanges, opérations qui ne peuvent être ratifiées que par l'assemblée générale.

Nous avons indiqué que le rôle principal de l'Union était d'exercer un contrôle sur les sociétés ; c'est le comité fédéral qui choisira un ou plusieurs inspecteurs ; ceux-ci sont, ou non, pris parmi les membres des sociétés adhérentes, leur mission est de s'assurer du parfait fonctionnement des sociétés affiliées, et de rechercher si elles sont gérées avec tout l'esprit pratique et la prudence nécessaires. Ils ont le droit de vérifier la comptabilité et la caisse de chaque société, et pour ce faire, de réclamer la présentation de tous renseignements utiles. Il n'existe pas de date fixe pour ces inspections : elles auront lieu aussi souvent que le comité fédéral ou les inspecteurs eux-mêmes le jugeront à propos. Cette inspection une fois faite, l'inspecteur adressera aussitôt son rapport au président de l'Union qui, à son tour, et après l'avoir communiqué à la société intéressée, le transmettra au ministre du Travail. La Commission d'attribution des prêts devra se reporter par la suite à ce document.

Comment l'Union va-t-elle trouver l'argent nécessaire pour remettre à ces inspecteurs les indemnités auxquelles ils

ont droit? par elle-même l'Union n'ayant aucun moyen de le faire, elle doit, afin de pourvoir à tous ces frais, réclamer à chaque société adhérente un versement annuel fixe de 60 francs et une cotisation proportionnelle d'un demi pour mille du montant des sommes à elle dues par ses emprunteurs. Il peut se faire qu'après paiement de toutes les dépenses de l'Union, des sommes restent disponibles sur le montant des cotisations. L'Union va-t-elle en profiter ? ce ne sera pas directement, mais par la constitution d'un fonds de réserve, qui, sur décision de l'assemblée générale, pourra être affecté à couvrir les insuffisances de ressources résultant pour les sociétés adhérentes, des pertes qu'elles auraient pu subir du fait de leurs opérations. Toutefois les sociétés ne seront pas libres d'employer ces allocations à telle ou telle destination ; l'Union spécifiera qu'elles serviront intégralement à désintéresser l'État des avances qu'il leur aurait faites. L'on voit donc que l'Union des sociétés ne bénéficie en rien personnellement de ces subsides, puisqu'il lui est interdit de se les approprier pour les faire fructifier.

Toutes les décisions à prendre le sont généralement par l'Assemblée générale ; elle se compose de l'ensemble des délégués, se réunit une fois l'an et plus souvent quand besoin est. Elle entend le rapport du Comité fédéral, procède au renouvellement des membres de ce Comité, en approuve les comptes et la gestion. Elle seule pourra modifier les statuts ou dissoudre l'Union, à condition toutefois qu'elle représente au moins la moitié des sociétés affiliées, qu'elle possède au moins la moitié du total des voix de l'Union et qu'elle statue à la majorité de ces voix. En cas de dissolution, l'assemblée désignera les liquidateurs et attribuera les biens de l'Union à une ou plusieurs œuvres de prévoyance sociale.

L'on ne peut qu'approuver la création de cette Union des

sociétés de crédit immobilier, il était nécessaire qu'un contrôle sérieux et fréquent pût examiner de près toutes les opérations des sociétés. Était-il permis de laisser livrées à elles-mêmes des sociétés dont le nombre, de même que l'importance, s'accroît sans cesse, et dont le chiffre d'affaires, à n'examiner que les plus importantes, atteint un, quand ce n'est pas deux millions. La prudence réclamait une surveillance, elle existe maintenant.

Toutefois, les sociétés de crédit immobilier, en instituant ce nouvel organe de contrôle, espéraient que le Ministre des finances s'en remettrait entièrement à lui de ce soin, elles pensaient que l'Union serait considérée comme un organe de contrôle suffisant et qu'elles n'auraient à supporter l'ingérence de personne. Mais, l'article 31 de la loi du 23 décembre 1912 est venu déclarer toutes les sociétés qui obtiennent des prêts au taux réduit prévu par l'article 2 de la loi du 10 avril 1908, soumises au contrôle de l'inspection des finances, jusqu'au complet remboursement des avances de l'État. Le décret du 3 mai 1913, dans son titre VII, revient à nouveau sur la question de ce contrôle des inspecteurs des finances, qui va ainsi se superposer à celui de l'Union. Les inspecteurs aviseront des vérifications auxquelles ils vont procéder, le président du Conseil d'administration de la société, afin qu'il puisse y assister. Ils lui présenteront leurs observations et les enverront, avec ses réponses, au ministre des finances qui les transmettra au Ministre du Travail. Enfin un point du décret s'applique spécialement aux agents des sociétés : « Ils sont tenus de prêter leur concours aux vérifications, ils doivent présenter leurs fonds et valeurs, et communiquer tous livres, pièces et documents que les inspecteurs des finances jugeront utiles à la vérification. »

Ce décret va retirer à l'Union un peu de son importance,

mais de façon momentanée seulement ; son contrôle particulier n'en subsistera pas moins ; étant plus près des sociétés, il s'exercera d'une manière plus efficace. L'inspecteur de l'Union les aidera à établir leur comptabilité, et il leur montrera comment elles doivent tenir leurs écritures pour être à l'abri des observations de l'inspecteur des finances. Il y a encore pour l'Union d'autres motifs d'existence, elle peut agir puissamment comme organe de groupement des sociétés de crédit immobilier, et comme stimulant pour leur action. Son utilité est maintenue, et elle se manifestera chaque jour davantage.

Décret du 3 mai 1913. — Un autre point de la loi du 26 février 1912 sur lequel des précisions furent apportées par la suite, par les décrets des 17 août 1912 et 3 mai 1913, concerne la constitution des sociétés de crédit immobilier. Ces décrets rappellent que, pour bénéficier de la loi, ces sociétés doivent obtenir l'approbation préalable du Ministre du Travail. Celle-ci leur est accordée, à condition qu'elles soient constituées sous la forme anonyme avec un capital social non inférieur à 100.000 francs, qu'elles aient pour objet de consentir aux emprunteurs réunissant les conditions voulues, des prêts hypothécaires, de faire des avances aux sociétés, et qu'elles ne servent pas aux actionnaires un dividende supérieur à 4 0/0. Ce sont là toutes règles connues.

Le décret du 3 mai 1913 innove pourtant : il ajoute à la liste des placements en rentes sur l'État ou en valeurs garanties par l'État, que peuvent faire ces sociétés, les obligations de chemins de fer de l'État et des grandes compagnies (1). Enfin,

(1) La garantie d'intérêt accordée par l'État aux deux réseaux du P.-L.-M. et du Nord prend fin le 31 décembre 1914. Il était permis de se demander si ces valeurs devaient par là même disparaître de la liste

un changement plus important se manifeste quant au taux des prêts : jusqu'à ce présent décret, il n'existait que deux taux, 3.50 0/0 et 3 0/0. Dorénavant il y en aura trois : pour les prêts directs aux particuliers, le maximum sera 3.50 0/0, pour les avances aux sociétés anonymes d'habitations à bon marché, 3 0/0, pour les avances aux sociétés coopératives d'habitations, 2.50 0/0. Le décret précédent ne mentionnait qu'une seule espèce de société, « les sociétés d'habitations à bon marché », pouvant emprunter à 3 0/0. Le décret du 3 mai opère donc une distinction entre sociétés anonymes et coopératives ; c'est que de nouvelles règles venaient d'être édictées au sujet des rapports entre sociétés de crédit immobilier et coopératives.

§ II. — La loi du 23 décembre 1912

Prêt des Sociétés de Crédit Immobilier aux coopératives. — Ces nouvelles règles sont contenues dans le titre IV de la loi du 23 décembre 1912. Nous ne voulons pas insister pour le moment sur ce point, nous réservant d'y revenir plus tard en détail ; qu'il nous suffise pour l'instant d'affirmer qu'en facilitant le fonctionnement des coopératives d'habitations à bon marché, et en élargissant leur rayon d'action, puisqu'elles vont pouvoir faire toute une série d'opérations interdites aux sociétés anonymes (la construction de maisons individuelles), le législateur avait compris toute leur importance, et combien leur concours pouvait être précieux à l'œuvre des habita-

des placements Le gouvernement, estimant que la sécurité des obligataires reste entière en raison de l'excellence de la situation financière de ces compagnies et de l'importance des gages garantissant leur créance, vient de déposer un projet de loi permettant de faire figurer dans les portefeuilles et sans distinction, les obligations des cinq compagnies.

tions à bon marché en complétant l'action du crédit immobilier. Les coopératives constituent une œuvre d'éducation mutuelle, elles attirent les personnes peu fortunées désireuses d'acquérir ou de se faire construire une habitation à bon marché, et en les encourageant dans ce but, les forcent à économiser le cinquième requis.

Ce mode d'intervention des coopératives leur permet d'agir en commun avec les sociétés de crédit immobilier, en vue de permettre l'acquisition de la petite propriété. Et M. Lardeur-Becquerel, dans son important Traité des sociétés de crédit immobilier, déclare que « dans cette action, le rôle des sociétés coopératives est, sinon au point de vue financier, du moins au point de vue social, de beaucoup le plus important, et il serait tout à fait erroné de croire qu'elles occupent, vis-à-vis des sociétés de crédit immobilier, une situation secondaire ».

Il semble donc que l'on ne puisse qu'approuver le législateur d'avoir, dans la loi du 23 décembre 1912, fait une place considérable à ce nouveau débouché pour les prêts qu'accordent les sociétés de crédit immobilier. Nous insisterons dans le chapitre II sur les conditions spéciales dans lesquelles se font ces avances. Nous voulions toutefois montrer dès maintenant quelles heureuses additions la loi de février 1912 avait déjà reçues. Cette augmentation de ressources des sociétés coopératives va certainement accroître encore l'essor vers la petite propriété.

Prêts aux Associations reconnues et aux sociétés de secours mutuels. — Un article de cette même loi du 23 décembre 1912 tend également à rendre plus aisée cette acquisition de la petite propriété, nous voulons parler de son article 30, complété par la loi du 21 mars 1913. Associations reconnues d'utilité publique et Sociétés de secours mutuels, tels sont les

nouveaux organes qui vont unir leurs efforts à ceux des sociétés de crédit immobilier. Du moment qu'on les autorisait à seconder celles-ci, il fallait leur en fournir les moyens, et leur permettre de se procurer de l'argent au même titre qu'elles. Ces associations reconnues d'utilité publique sont donc appelées à bénéficier d'avances de l'État aux mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier, c'est-à-dire au taux réduit de 2 0/0 ; mais pour arriver à obtenir cette autorisation, elles doivent réunir plusieurs conditions : tout d'abord il faut un arrêté du ministre du Travail, pris après avis du ministre des Finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché ; elles doivent de plus s'engager à limiter leurs opérations de prêt à leurs seuls adhérents, à se conformer à toutes les prescriptions de la loi du 10 avril 1908, modifiée le 26 février 1912, à effectuer ces prêts à un taux qui ne peut excéder 2.25 0/0 (elles n'auront ainsi qu'un bénéfice de 1/4 0/0, au lieu de 1 1/2 0/0, cette décision étant dictée par le désir d'empêcher toute spéculation dans ces associations), et à déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations un cautionnement de 100.000 francs en valeurs de l'État ou garanties par lui. Ces conditions étant réunies, la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse leur consent des prêts pour le compte de l'État. Si cette association enfreignait quelque prescription de ces lois ou décrets, et qu'elle ne pouvait fournir de justification satisfaisante, il pourrait être décidé qu'elle ne recevrait plus aucune avance nouvelle et le remboursement du capital restant dû par elle serait de plein droit et aussitôt exigible (1).

(1) Nous croyons que c'est surtout en songeant à l'Association fraternelle des ouvriers des chemins de fer, que cet article a été incorporé dans la loi. Celle-ci a déjà fait beaucoup pour faciliter à ses adhérents l'acquisition et la construction d'une maison ; grâce à ces fonds obtenus à 2 0/0, elle pourra donner un élan plus considérable encore à ces constructions de maisons pour ses sociétaires.

Cette excellente disposition, si favorable à l'œuvre de l'habitation à bon marché, a été complétée de la façon la plus heureuse par la loi du 21 mars 1913, dont l'initiative revient à MM. Ribot et Strauss.

Le but essentiel des sociétés de secours mutuels est d'assurer le risque de maladie, elles procurent à leurs membres les soins médicaux et pharmaceutiques, et une indemnité de chômage ; leurs charges sont d'autant plus lourdes que leurs membres habitent des locaux moins salubres ; il est donc d'une excellente politique de leur part, d'aider à procurer à leurs adhérents des logements sains, c'est là en même temps améliorer leur propre situation financière. Jusqu'à cette loi, elles ont, à de très rares exceptions près, tardé à s'orienter dans cette voie. Il n'y a rien là qui puisse nous étonner, enfermées qu'elles sont dans une législation étroite.

Les sociétés libres de secours mutuels ne jouissent d'aucune subvention de l'État, elles ne peuvent posséder d'autres immeubles que ceux réservés à leurs services, tout en ayant libre emploi de leurs capitaux sous la forme mobilière. Il en résulte qu'elles ne peuvent posséder ou construire d'habitations à bon marché, mais qu'elles ont le droit de placer leur avoir en actions ou obligations de sociétés d'habitations. (Le capital de la Société de crédit immobilier de Bordeaux a été ainsi en partie souscrit.)

Les sociétés approuvées peuvent au contraire posséder des immeubles à concurrence des trois quarts de leur avoir total, mais elles ne peuvent posséder des actions ou obligations de nos sociétés. Leurs capitaux sont confiés à la Caisse des dépôts et consignations, ils produisent un revenu que l'État majore de façon à ce qu'il atteigne 4 1/2 0/0. Quel intérêt ces sociétés pourraient-elles avoir à placer leurs fonds en habitations à bon marché, avec un revenu aléatoire de 3 ou 3 1/2 0/0 au maxi-

mum ? et même si elles avaient voulu le faire, cela leur aurait-il été possible ? les fonds libres, dont les sociétés disposent, constituent une réserve qu'on peut avoir besoin de réaliser à point donné, il n'est pas permis de l'immobiliser ; quant aux fonds déposés à la Caisse des dépôts, c'est à elle seule qu'il appartient d'en déterminer le placement. C'était donc la Caisse des dépôts qu'il aurait fallu inviter à employer en valeurs de sociétés d'habitations ou en prêts, une partie de ces fonds. Comment était-il possible de tourner toutes ces difficultés ? Une première solution fut celle que suggéra M. Cayrel à la VIe conférence des sociétés d'habitations à bon marché en 1912 : l'État maintiendrait aux sociétés de secours mutuels la garantie d'un intérêt de 4 1/2 0/0, tant pour leurs fonds placés en valeurs ou prêts pour l'habitation à bon marché, que pour ceux déposés à la Caisse.

C'était là un premier pas, il ne fut point décisif, puisque la commission législative ne proposa pas à la Chambre de solutions positives à ce sujet, ce qui explique pourquoi la loi du 23 décembre 1912 est muette sur ce point.

Le Sénat était saisi de cette question par une proposition déposée par MM. Bourgeois et Strauss, le 5 juillet 1910, qui quelques années plus tard devait devenir la loi du 21 mars 1913.

Celle-ci étend aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels, le régime spécial aux associations reconnues d'utilité publique, elles peuvent donc recevoir des avances de l'État au taux réduit de 2 0/0, à condition de ne prêter qu'à leurs adhérents et dans les conditions spécifiées par la loi, à un taux inférieur ou égal à 2 1/4 0/0, et de déposer à la Caisse des Dépôts un cautionnement de 100.000 francs. Toutefois à ce point de vue, une modification très favorable a été apportée par la loi : afin de leur faciliter la constitution de ce cautionnement, elles peuvent immobiliser à la Caisse des Dépôts une

somme de 100.000 francs prise sur leurs fonds en dépôt au titre du compte courant disponible, sans pour cela perdre le bénéfice du taux de 4 1/2 0/0 qui leur est versé sur ces fonds par la Caisse.

Dès lors cette somme est analogue au capital d'une société de crédit immobilier, et la Société de secours mutuels peut ainsi jouir du même pouvoir d'emprunt qu'elle, pour ses opérations faites en conformité des lois de 1908 ou 1912. Toutes les dispositions que nous mentionnions plus haut pour les associations reconnues d'utilité publique s'appliquent aux Sociétés de secours mutuels, c'est ainsi qu'elles n'ont pas le droit de prélever plus d'un quart pour cent sur le montant de leurs prêts ; cette décision se justifie fort bien par l'absence de frais pour ces sociétés qui possèdent déjà un siège social et un service de comptabilité organisé ; ce bénéfice revient donc entièrement à la société. Pour ces diverses sociétés, le contrôle de l'inspection des finances s'exerce jusqu'au complet remboursement des prêts.

Cette loi est certes fort importante ; c'est en effet la première fois que la mutualité est revêtue de cette fonction de salubrité publique, qui consiste à faciliter à ses membres l'acquisition ou la construction d'une habitation convenable, avec laquelle le bonheur pourra régner dans la famille. La loi est d'une application trop récente pour que l'on puisse juger de ses effets, mais nous ne doutons point que les Sociétés de secours mutuels ne tiennent à mettre à profit le plus tôt possible tous les avantages qu'une législation de progrès leur permet de réaliser.

§ III. — PROPOSITION DE LOI SUR LES AVANCES SUPPLÉMENTAIRES DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER

Enfin gardons-nous d'omettre la mention d'une proposition de loi, relative aux avances des Sociétés de Crédit Immobilier, présentée au Sénat par MM. Ribot, Méline, Bourgeois et Strauss, à la séance du 24 juin 1913. Cette proposition fut renvoyée à la Commission des habitations à bon marché, qui, le 3 juillet 1913, par la voix de M. Strauss, déposa son rapport sur le bureau du Sénat (1).

Il convient de rechercher en quoi consiste cette proposition de loi.

Elle est animée de la même intention qui préside à toute la législation sur la matière : elle veut coopérer « à retenir dans nos campagnes les travailleurs qui ne sont que trop tentés de les déserter pour aller grossir la population des villes et des centres industriels ». Elle constate que « la loi du 10 avril 1908, dont le but a été de faciliter l'acquisition de la propriété à tous les travailleurs ayant montré des qualités d'ordre et d'économie, commence à produire de très heureux résultats ». Mais elle révèle une lacune qui ne peut que nuire aux ouvriers des champs. En effet, la loi s'intéresse bien aux champs d'une superficie d'un hectare et d'une valeur inférieure à 1.200 francs, mais elle passe sous silence les dépendances des maisons individuelles à bon marché, servant à des usages agricoles, telles qu'« un petit champ ou jardin, une étable pour une vache, ainsi qu'une petite grange » ; or les produits de ce jardin et de cette vache permettront à l'ouvrier agricole de payer les annuités du prêt dont il aura bénéficié.

(1) Sénat, 1913, session ordinaire, n° 238. Annexe au procès-verbal de la séance du 24 juin 1913.

De même, la loi n'a pas songé aux petits ateliers annexés aux maisons individuelles et qui font partie du foyer familial, quand il est excellent, au point de vue social, de rénover le travail à domicile, en décadence à l'heure actuelle.

La proposition de loi veut donc combler ces lacunes : les Sociétés de crédit immobilier pourraient faire des prêts hypothécaires à concurrence des 4/5 du prix de revient ou de la valeur de ces dépendances servant à des usages agricoles, ou de ces petits ateliers annexés aux maisons individuelles à bon marché, sous la réserve toutefois, que le montant du prêt ne pourra pas excéder 2.000 francs.

Enfin la proposition de loi s'occupe encore d'un autre point important : il est d'une grande utilité de permettre la réalisation d'une économie sur les frais de purge ou de réalisation du gage, surtout quand le prêt est minime. C'est ainsi que les Sociétés de crédit immobilier ont dû renoncer à faire des prêts aux veufs ayant des enfants mineurs, parce que la purge de l'hypothèque légale qui pèse sur le père, entraînerait des frais trop élevés, eu égard au montant du prêt. Cet inconvénient disparaîtrait si l'on pouvait étendre aux Sociétés de crédit immobilier les avantages accordés aux Sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts.

La loi que voudraient voir voter MM. Ribot, Méline, Bourgeois et Strauss, comprend trois articles.

Article premier

Lorsqu'à une maison individuelle à bon marché sont annexés à titre de dépendances servant à une petite exploitation agricole, soit une étable, soit une grange, soit tout autre bâtiment de même nature, les sociétés de crédit immobilier sont autorisées à faire des prêts hypothécaires en sus des maxima fixés par la loi du 10 avril 1906, à concurrence des quatre cin-

quièmes du prix de revient ou de la valeur de ces dépendances.

Ces prêts ne peuvent excéder, non compris le montant des frais et de la prime unique d'assurance, la somme de 2.000 francs.

Article 2

Des prêts peuvent être effectués, dans les conditions prévues à l'article précédent, pour les petits ateliers annexés aux maisons individuelles à bon marché.

Article 3

Sont étendus aux sociétés de crédit immobilier les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

Telle est donc cette loi qui doit compléter de la manière la plus heureuse la législation sur les sociétés de crédit immobilier. Nul doute que, dès la rentrée des Chambres, le Sénat d'abord, la Chambre ensuite ne tiennent à honneur de la voter au plus tôt et avec l'unanimité habituelle, lorsqu'il s'agit de ces lois de grande portée sociale.

Toutes ces dispositions récentes vont en effet permettre à un nombre toujours plus grand d'ouvriers, d'employés, en un mot de gens peu fortunés, grâce aux facilités nouvelles qui ne cessent d'être apportées, de devenir propriétaires de leur maison, de s'intéresser davantage à leur vie familiale, et surtout de quitter ce taudis « où s'étiolent les jeunes, où les familles étouffent dans les atmosphères empoisonnées, où se cultivent les germes de toutes les déchéances physiques et moales (1).

(1) Galli. Discours au Conseil municipal. Paris, 17 juin 1912.

LIVRE III

Mécanisme du Crédit Immobilier

CHAPITRE I

Constitution d'une Société de Crédit Immobilier

Le législateur s'était rendu compte que l'initiative privée était la mieux placée pour résoudre le problème du Crédit Immobilier ; mais il fallait lui en fournir les moyens et ainsi lui faciliter sa tâche. L'État jugeant qu'il ne devait pas intervenir dans ces opérations, songea à placer entre l'emprunteur et lui-même, un intermédiaire, pour dégager sa responsabilité et surtout pour lui éviter les soins minutieux que réclame la conclusion des contrats de prêts. Cet intermédiaire en qui il allait remettre sa confiance, la Société de Crédit Immobilier, devait avoir une vie nettement réglée. C'est la constitution de cet organe à qui l'État fournit les capitaux nécessaires, moyennant certaines garanties qu'il devra présenter, que nous allons maintenant étudier. Étant responsable vis-à-vis de l'État des prêts qu'il consentira, il était naturel que des précautions soient prises et que l'on réclame des garanties de solvabilité de ceux qui seront appelés à le diriger. De plus, comme ces sociétés sont les pièces essentielles des lois de 1908 et de 1912, les organes

uniques sans lesquels la bonne volonté du législateur resterait inopérante et stérile, il était important que leur régime juridique fût fixé.

Comment se crée une société de Crédit Immobilier ?

§ I. — Formation du capital

A) **Les Particuliers.** — Généralement le processus est le même : un homme de bien se met à la tête du mouvement, et, usant de son influence personnelle, en sa qualité d'ancien notaire, ancien industriel, ancien directeur de succursale de la Banque de France, en un mot, en sa qualité d'homme de bien doublé d'un homme d'affaires, il cherchera à recruter des actionnaires. Cette tâche, autrefois si ardue par suite de la forte exigence d'un capital trop élevé, est singulièrement facilitée de nos jours. Une société de Crédit Immobilier, avons-nous déjà vu, peut se fonder au capital minimum de cent mille francs ; il suffit que le quart seulement de ce capital soit versé, soit 25.000 francs. Le comité provisoire enverra alors, aux personnes susceptibles de s'intéresser à l'œuvre nouvelle, un bulletin d'adhésion par lequel l'intéressé s'engage à souscrire un nombre donné d'actions de 500 francs, de la société en formation (1).

Le capital fixé par les statuts devra être entièrement souscrit.

La formation de ce capital nécessaire à la société pour exister est chose complexe, en raison des sources différentes d'où il proviendra. Mais nous espérons que l'exemple de la Belgique où personne, ni administrations publiques, ni particuliers, n'a marchandé son argent ou ses peines, pour permettre la fondation d'une société de crédit, dans le minimum

(1) Ces bulletins d'adhésion sont exempts de timbre.

de temps, suffira à convaincre les actionnaires hésitants, et leur démontrera la sécurité des opérations que ces sociétés sont appelées à réaliser.

Participation des administrations publiques dans la formation du capital. — A côté des capitaux privés, les administrations publiques ont, en France, apporté leur appui pécuniaire. Leur participation est trop importante, pour ne pas examiner spécialement la façon dont elle se réalise. Parmi elles, nous pouvons citer les Caisses d'Épargne, les Bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux, les communes qui toutes ont eu, à des degrés différents toutefois, conscience du rôle qu'il leur était recommandé de jouer.

Ces diverses administrations vont donc, au même titre que de simples actionnaires, former le capital social requis. Toutefois, faisons remarquer que, si les actions souscrites par les particuliers peuvent n'être libérées que du quart, celles que souscriront les collectivités doivent être entièrement libérées.

B) **Les Caisses d'Épargne.** — M. Léon Bourgeois, ministre du Travail et de la prévoyance sociale, écrivait il y a peu de temps : « Déjà quelques Caisses d'Épargne ont contribué à la formation des sociétés de crédit immobilier ; et le succès auquel paraît appelé ce mode d'intervention lèvera sans doute les hésitations des Caisses jusqu'ici plus timides ; elles ne manqueront pas de comprendre qu'elles doivent au pays et qu'elles se doivent à elles-mêmes de prendre une part de plus en plus agissante à l'application d'une législation qui ne tend à rien de moins qu'au développement de l'hygiène publique et de la paix sociale. » Pour M. Bourgeois donc, les Caisses d'Épargne sont appelées à jouer un rôle prépondérant dans la diffusion des sociétés de crédit immobilier. Il n'est pas pos-

sible d'être d'un avis contraire, lorsque l'on s'est bien pénétré de la nature de ces rapports.

Lorsqu'il s'est agi de mettre en application la loi de 1908, des difficultés surgirent concernant cette participation des Caisses d'Épargne, ainsi qu'en témoigne la circulaire du 2 août 1910 du ministre du Travail aux directeurs de Caisses d'Épargne. La question s'était, en effet, posée de savoir si les Caisses d'Épargne pourraient contribuer à la formation du capital des sociétés de crédit immobilier ; le doute était permis, l'article 4 de la loi du 10 avril 1908 interdisant en principe la libération de plus de moitié des actions des sociétés de crédit, alors que, aux termes de l'article 16 de la loi du 12 avril 1906, les Caisses ne pouvaient souscrire que des actions entièrement libérées. Une explication était nécessaire, la circulaire du 2 août 1910 vint la donner : « La difficulté signalée serait inéluctable, si la disposition de l'article 4 de la loi du 10 avril 1908 était absolue. Mais il convient de remarquer que la libération intégrale des actions est possible, moyennant autorisation spéciale donnée par décret, sur la proposition des ministres des Finances et du Travail. Dans tous les cas où cette autorisation sera intervenue, les Caisses d'Épargne pourront souscrire des actions de sociétés de crédit immobilier ; et le ministre du Travail a soin d'ajouter qu'il sera « tout prêt à examiner l'affaire avec le désir de lui donner une suite favorable et de faciliter ainsi de nouveaux concours de ces établissements à l'œuvre de la petite propriété. »

Toute hésitation étant ainsi levée, aucun obstacle ne pouvait s'opposer à l'action des Caisses d'Épargne.

Quel peut donc être le rôle des Caisses d'Épargne ? elles sont habilitées à prêter aux sociétés de crédit immobilier des fonds, à leur souscrire des actions ou des obligations. Mais pour ce faire, une condition essentielle est requise ; elle nous

est indiquée dans la circulaire du 26 avril 1911 du Ministre du Travail aux Caisses d'Épargne. Pour que de telles souscriptions puissent valablement intervenir, il faut que, par des conventions passées entre la Caisse et la société, il soit établi formellement que ces fonds ne pourront être affectés qu'à des opérations faites au profit de personnes remplissant les conditions déterminées à l'article 3 de la loi du 10 avril 1908, modifié par la loi du 26 février 1912 (possession du cinquième du prix d'achat, existence d'un contrat d'assurance et d'un certificat administratif). A part cette exigence, les plus grandes facilités existent : aucune autorisation spéciale n'aura plus à être demandée aux Ministres des Finances et du Travail afin de pouvoir — comme cela leur était interdit — souscrire des actions non entièrement libérées, puisque la loi du 26 février 1912 a supprimé toute restriction à la libération de ces actions et autorisé la libération complète.

A combien peut s'élever le montant de leur fortune personnelle que les Caisses d'Épargne consacrent à cette œuvre ? ici encore, amélioration notable. Les Caisses d'Épargne peuvent participer à la formation du capital des sociétés de crédit immobilier, sous les seules réserves imposées pour la souscriptions d'actions de sociétés d'habitations à bon marché. C'est sous cette forme que les Caisses peuvent le plus effectivement contribuer au développement de la législation sur la petite proprieté.

Sous le régime de la loi de 1908, elles pouvaient employer dans ce but la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune.

Or un certain nombre de caisses avaient affecté à ces placements une somme égale au cinquième de leur fortune personnelle, elles avaient ainsi épuisé leur disponibilité légale, et ne pouvaient plus employer que les revenus de cette fortune ;

ceux-ci trop peu importants, ne permettaient aucune opération intéressante.

De plus la détermination des revenus avait donné lieu à des difficultés : l'administration prétendait qu'ils devaient être employés dans l'année qui suit leur production ; certaines caisses, au contraire, déclarait pouvoir les affecter d'avance à de tels placements et les laisser s'accumuler ainsi pendant quelques années avant d'en faire l'emploi projeté.

La loi du 23 décembre 1912 vint mettre fin à ces difficultés d'interprétation.

L'article 10 déclare, en effet, que les Caisses sont habilitées à consacrer, à ces placements, la *moitié du capital de leur fortune personnelle,* sans que toutefois le montant de ces placements ajouté au prix de revient des immeubles destinés au service de la Caisse, puisse excéder 70 0/0 de ce capital. Cette restriction est dictée par le désir de sauvegarder les intérêts des Caisses d'Épargne (1), en même temps que le législateur leur montre qu'il voudrait les voir multiplier leur intervention en faveur des sociétés, puisqu'il élève à la moitié de leur fortune personnelle la quotité dont elles peuvent faire emploi en valeurs de ces sociétés locales.

Par suite des conditions de fonctionnement des sociétés de crédit immobilier, toutes garanties sont données aux capitaux ainsi engagés. Tout aléa a disparu, l'œuvre sociale devient un « placement de père de famille ». La différence d'intérêt entre le taux de 2 0/0 demandé par l'État pour ses avances, et le taux de 2.50, 3 ou 3 1/2 0/0, payé par l'emprunteur, couvrira tous les frais d'administration de la société. Les

(1) Si ces immeubles avaient une valeur représentant 30 0/0 de la fortune personnelle de la Caisse, et si celle-ci était en outre autorisée à placer 50 0/0 de cette fortune en habitations à bon marché, presque toute cette fortune serait immobilisee.

Caisses d'Épargne pourront sans crainte souscrire une partie du capital de la société de crédit.

Il est même de leur intérêt d'agir ainsi. En effet, elles peuvent faire des prêts hypothécaires individuels, dans les mêmes conditions que les Sociétés de crédit, à 3 0/0. Or, il semble préférable qu'elles consacrent leurs fonds disponibles, à la souscription d'actions de sociétés de crédit immobilier, plutôt que de les affecter à des prêts individuels. M. Lardeur-Becquerel l'a démontré en comparant l'emploi par une caisse de 66.666 fr. 66 en prêts hypothécaires individuels et en souscriptions des deux tiers du capital social d'une société.

66.666 fr. 66 employés en prêts hypothécaires individuels, consentis au taux de 3 0/0, rapporteraient 2.000 francs et ne permettraient de réaliser qu'à peine 12 prêts de 5.000 francs, si la Caisse utilisait une fraction de 66.666 francs à faire l'avance des primes uniques d'assurance sur la vie garantissant ces prêts. Les frais d'instruction et de gestion de ces prêts resteraient à la charge des Caisses d'Épargne.

66 666 fr. 66 employés à la souscription d'actions d'une société de crédit représentant les deux tiers de son capital social, rapporteront de même 2.000 francs, et permettront de réaliser de suite 70 prêts de 5.000 francs garantis par une assurance sur la vie dont la prime unique sera avancée par la société. Les opérations de la société, effectuées dans ces conditions, laisseront en outre, après distribution d'un dividende de 3 0/0 au capital versé par la Caisse et les particuliers, un produit net de 4.011 fr. 25 qui servira au paiement des frais d'instruction et de gestion de ces prêts, et à la création d'une réserve.

Ainsi, en fournissant à la société l'apport de ces 66.666 francs, elle lui donnera la vie ; avec l'aide de quelques particuliers, le capital sera constitué ; placé, il produira intérêt, et permet-

tra à la Société d'obtenir un prêt de l'État qui s'élèvera à 402.500 francs.

Donc, avec un capital déterminé, une Caisse ne peut consentir elle-même qu'un nombre limité de prêts hypothécaires, tandis qu'avec le mode de calcul consacré pour la supputation des avances consenties par l'État, une société de crédit peut, avec ce même capital souscrit par une Caisse d'Épargne, multiplier singulièrement le nombre des prêts individuels. Il est donc évident qu'il y a là pour les Caisses d'Épargne un terrain d'action bien plus intéressant, en même temps que plus utile au point de vue social, que la simple concession de prêts hypothécaires individuels.

Il serait très désirable selon le vœu de M. Krug, administrateur de la Caisse d'Épargne de Besançon, que toute Caisse d'Épargne créât une société de crédit immobilier qui eût le même rayon d'action qu'elle, dont le Conseil d'Administration serait en grande partie composé des membres de son Conseil de direction et de ses collaborateurs, qui aurait pour informateurs et aides, volontaires ou rétribués, les sous-caissiers de ses succursales, qu'en un mot à côté de chaque Caisse d'Épargne coexistât une société de crédit immobilier.

C'est en effet toujours une grosse difficulté pour les fondateurs des sociétés, de trouver les capitaux nécessaires; ce n'en est pas une moindre de payer le loyer du local qui abritera les débuts d'une société; une Caisse d'Épargne, en offrant son hôtel comme siège social, et un de ses employés comme comptable, à une société de crédit en formation, allège considérablement ces frais généraux. Son intervention, suivant la déclaration de M. Georges Risler, a une telle importance qu'on peut avancer que, de l'attitude du Conseil des Directeurs d'une Caisse d'Épargne,

dépend presque toujours, dans une localité, la fondation d'une société de crédit immobilier. Que l'on réfléchisse donc à ce fait : la différence de 1 0/0 entre le taux auquel la société reçoit de l'argent et celui auquel elle prête, doit constituer les ressources destinées à payer les frais d'administration : elle ne le permettra que si un nombre déjà considérable de prêts est réalisé : 300.000 francs de capitaux versés aux emprunteurs donneront à la société un bénéfice de 3.000 francs. Il est donc évident que les sommes touchées par une société nouvellement fondée seront pendant la première année de son fonctionnement tout à fait insuffisantes. La situation deviendra toute différente à mesure que s'accroîtront le montant des prêts en cours et l'importance des affaires de la société.

Hâtons-nous de dire que les Caisses d'Épargne mettent un empressement de plus en plus grand à entrer dans cette voie de souscription du capital et de formation de sociétés de crédit immobilier. Le succès auquel est appelé ce mode d'intervention lèvera les dernières hésitations des Caisses jusque-là plus timides. Au début de 1913, l'exemple avait été donné par les Caisses de Besançon, Bordeaux, Dijon, Libourne, Amiens, Reims, Boulogne-sur-Mer, Saint-Omer, Charleville, Voiron, Romans, Valence, Grenoble, Marseille, Angoulême, Vienne, Coulommiers, Maubeuge, Nogent-sur-Seine, Blois, Saint-Dié ; puis en quelques mois ce sont les Caisses d'Alais, Avignon, Nevers, Cambrai, Orange, Lunéville, Paris, Montpellier, Perpignan, Pont-à-Mousson, Rennes, Roubaix, Sens et Valenciennes.

Dans cette énumération, quelques-unes méritent une mention spéciale : à Lyon, la Caisse fonde elle-même la Société Lyonnaise de Crédit Immobilier, souscrit 100.000 francs d'actions, lui donne asile dans ses bureaux et se charge gra-

tuitement de sa comptabilité et de son administration. Une douzaine de Caisses ont aussitôt suivi cet exemple. A Besançon une Société de Crédit Immobilier fut créée par la Caisse d'Épargne, sur l'initiative d'un administrateur, M. Krug ; elle souscrivit le capital à concurrence de 33.500 francs et sut intéresser à l'entreprise les hospices et le bureau de bienfaisance.

La Caisse de Bordeaux prête en 1910 27.500 francs en obligations à 3,25 0/0, afin de permettre à la Société bordelaise de souscrire 110.000 francs d'actions de la société de crédit en formation. A Dijon, le capital de la Société dijonnaise de Crédit Immobilier fut constitué pour partie grâce à la Caisse d'Épargne qui souscrivit 50.000 francs d'actions libérées. A Amiens, la Caisse d'Épargne compléta le capital de la Société Amiénoise de Crédit Immobilier jusqu'à concurrence de 50.000 francs. A Paris, la Caisse d'Épargne et de prévoyance offre, depuis peu, l'hospitalité à la Société centrale de Crédit Immobilier, de même à Coulommiers, Blois, Reims, Grenoble, Vienne, Nogent-sur-Seine, Sens, Valenciennes, Alais, Nevers, Voiron.

Les sommes souscrites actuellement par les Caisses d'Épargne pour former le capital de diverses sociétés de Crédit Immobilier peuvent être estimées à un million environ.

Toutes ces constatations peuvent se résumer en celle-ci : la Société de Crédit Immobilier forme le complément naturel de la Caisse d'Épargne : un déposant possède un livret atteignant 1.500 francs, qu'il demande donc à la société voisine de compléter la somme nécessaire à l'acquisition de la maison. Peut-on comparer les avantages qu'il retirera de cette nouvelle vie avec ceux que lui procurerait un revenu d'une cinquantaine de francs ? Il doit donc y avoir des rapports très fréquents entre ces deux institutions sœurs, le succès qui

viendra les couronner sera tout à la faveur des Caisses d'Épargne qui auront ainsi compris leur rôle.

C) **Établissements publics d'Assistance.** — Dans l'état de la législation, antérieur à la loi du 23 décembre 1912, les établissements publics d'assistance pouvaient employer *un cinquième* de leur patrimoine à la construction d'habitations, à des prêts ou à des souscriptions d'actions et obligations. Sous ce régime, et sauf l'Assistance publique de Paris, ils avaient peu profité de cette faculté de placement. Et pourtant la Commission de la Chambre chargée d'établir le projet de loi décida de l'étendre encore, en la portant à deux cinquièmes. Elle voulait par là stimuler l'initiative des commissions administratives de ces établissements, leur faire comprendre qu'il était de leur devoir, et aussi de leur intérêt de pénétrer plus hardiment dans cette voie. Diminution des charges d'hospitalisation, suppression des demandes de secours au bureau de bienfaisance, quelle perspective tentante !

Les bureaux de bienfaisance et d'assistance, les hospices et hôpitaux peuvent donc, grâce à la nouvelle loi, affecter à l'œuvre des habitations à bon marché, et partant à la fondation de sociétés de crédit immobilier, une somme égale aux *deux cinquièmes* de la portion disponible de leur patrimoine.

Certaines formalités sont toutefois apportées à cette affectation : tandis que les Caisses d'Épargne n'ont besoin pour s'engager d'aucune autorisation, les établissements publics ci-dessus doivent être, au préalable, autorisés par le Préfet. De plus, si les actions souscrites par les particuliers peuvent n'être libérées que du quart, les actions souscrites par les administrations doivent être entièrement libérées, et leur total ne peut dépasser les deux tiers du capital social de la société à laquelle elles vont apporter leur appui.

Malheureusement ces établissements d'assistance semblent ne pas avoir encore compris tout l'intérêt que présente pour eux, tant au point de vue pécuniaire qu'au point de vue social, la souscription d'actions ou d'obligations de sociétés de crédit immobilier ; et cette année encore, cet emploi de leurs fonds n'a pas pris une ampleur sensiblement plus considérable que pendant les précédentes. C'est ainsi que, malgré ses démarches et son insistance, la Société de crédit immobilier de Lille n'a pu obtenir le concours ni des hospices ni du bureau de bienfaisance, établissements tous deux fort riches. Nous pouvons pourtant citer parmi les actionnaires des sociétés de crédit, à Besançon et à Sens, le bureau de bienfaisance et les hospices, à Bordeaux le bureau de bienfaisance, à Dijon, Nancy, Valence, Boulogne-sur-Mer, Saint-Étienne, les hospices. A Besançon, pendant l'année 1912, la commission administrative des hospices a souscrit 67 actions de 500 francs chacune de la Société de crédit immobilier et d'encouragement à la petite propriété de Besançon ; le bureau de bienfaisance, de son côté, souscrivait 61 actions de la même société.

A Nancy, les hospices ont aidé à la fondation de la Société de crédit immobilier du département de Meurthe-et-Moselle, en souscrivant 60 actions. A Dijon, l'hôpital a versé 20.000 francs.

D) **Communes et départements.** — L'intervention du département prend une importance considérable dans le cours de l'existence de notre société de crédit, comme nous le verrons plus loin ; mais il est également nécessaire que son intervention et celle des communes se manifeste lors de sa création.

Les communes et les départements peuvent souscrire des obligations ou des actions d'une société de crédit immobilier, sous réserve que celles-ci soient entièrement libérées et n'ex-

cèdent pas les deux tiers du capital social. L'approbation du ministre du Travail sera nécessaire, après avoir consulté le comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Leur intervention peut se manifester d'une autre manière encore : ils peuvent garantir jusqu'à concurrence de 3 0/0 au maximum l'intérêt des obligations de ces sociétés, et pendant vingt ans au plus (au lieu de 10 ans, avant la loi du 23 décembre 1912), le dividende de leurs actions. Plus tard, lorsque la société fonctionnera, le prêt de fonds et la souscription d'obligations leur seront permis.

Ce sont là les seuls procédés d'intervention des communes ou des départements, en effet le but même des sociétés de crédit immobilier exclut les autres concours qu'ils peuvent apporter aux sociétés d'habitations à bon marché, comme la cession et l'apport de terrains ou de constructions.

L'action des départements et des communes pour encourager la fondation de sociétés de crédit immobilier est toujours caractérisée par une extrême timidité. Et pourtant quels avantages considérables apporterait aux budgets communaux ou départementaux, en réduisant de beaucoup les frais d'assistance, une participation même modeste à cette œuvre.

A Rouen, la Société de Crédit Immobilier compte la ville parmi ses actionnaires ; le Conseil municipal décidait en effet dans sa séance du 27 avril 1912 de participer à la constitution de la Société rouennaise de Crédit Immobilier par la souscription de 500 actions de 500 francs.

A Lille, le conseil municipal souscrit, le 18 mars 1913, 400.000 francs d'actions de la Société de Crédit Immobilier.

Il est une initiative fort intéressante de la part des villes, nous n'hésitons pas à la signaler ici : le Conseil municipal de Calais rembourse la totalité des taxes d'octroi sur les maté-

riaux ayant servi à construire les habitations à bon marché, et les droits de voirie perçus par la ville sur celles-ci. De même le Conseil municipal de Charleville, dans sa séance du 3 juin 1913, accorde une subvention égale à 4 0/0 du prix total de la construction aux personnes peu fortunées ayant, grâce à un prêt consenti par une société régionale de crédit immobilier, construit à leur usage personnel une habitation à bon marché.

Initiative intéressante, nous le répétons, mais est-elle conforme à l'esprit de la loi du 26 décembre 1912 ? Celle-ci mentionne la faculté d'apporter un terrain ou une construction, de garantir l'intérêt des obligations, mais nous n'y trouvons pas l'autorisation de faire cette allocation ; faut-il conclure de cela que ces décisions sont entachées d'illégalité ? nous ne le pensons pas ; en effet cette subvention s'adresse à des personnes nécessiteuses et qu'il rentre dans les attributions de la commune de protéger. Nous pourrions, semble-t-il, comparer ce service à celui des fournitures scolaires, des cantines scolaires, d'envoi des malades indigents aux eaux, toutes choses faites dans un but de charité. Pourquoi ne pas appliquer ce même principe à la question qui nous occupe ? En tout cas, nous sommes certain que des difficultés vont surgir à ce point de vue et que le Conseil d'État sera appelé à statuer.

Quant aux départements, les Pyrénées-Orientales ont souscrit 10 actions de 100 francs de la Société de crédit immobilier, le Calvados 1.000 actions de 100 francs de la Société de crédit de Caen. Mais l'influence du département sera encore plus bienfaisante, lorsque son intervention aura pour conséquence de doubler le pouvoir d'emprunt de la société. Les départements qui accordent ainsi leur garantie deviennent de plus en plus nombreux : ce fut d'abord le département du Nord pour les sociétés de crédit de Lille, Maubeuge, Dunkerque et en dernier lieu Douai, puis le département du Pas-de-Calais

pour la société d'Arras, la Somme et enfin la Seine pour la Société centrale et la Société de l'Ile-de-France. Cette garantie va être sollicitée par les sociétés de crédit immobilier de Grenoble et de Cambrai.

Quoiqu'il en soit, les départements et les communes, sauf quelques exceptions, n'ont pas compris combien leur appui peut être précieux aux sociétés de crédit immobilier. Toutefois comme, en plus grand nombre, ils ont aidé par des souscriptions d'actions ou des apports de terrains, les sociétés d'habitations à bon marché, nous voulons espérer que leur quasi-abstention quand il s'agit du crédit immobilier ne provient que de ce que la loi encore récente n'est pas assez connue d'eux. Lorsqu'ils auront pu apprécier sa grande importance, nous sommes certains qu'ils auront à cœur de réparer le temps perdu.

§ II. — Formalités.

Formalités concomitantes à la souscription du capital. — Ainsi, grâce à l'appui des particuliers, des Caisses d'Épargne, des hospices et hôpitaux, des Bureaux de bienfaisance ou d'assistance, des communes et des départements, le capital social de notre société de crédit immobilier est formé. Les 25.000 francs sont versés, le surplus ou les 3/4 sont souscrits. C'est là l'œuvre essentielle ; une fois menée à bien, on peut considérer la société comme prête à fonctionner. Pourtant, comme dans toute administration, des formalités importantes doivent encore être remplies.

Statuts. — Tout d'abord les fondateurs, dans une réunion préparatoire, étudient et arrêtent les statuts à adopter. Le

Ministre du Travail après avis du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché a fixé un type de statut-modèle que les sociétés en formation adoptent de plus en plus ; il y a là pour elles un grand avantage : elles profitent ainsi des expériences antérieures et appliquent des règles qui sont le résultat d'études pratiques.

Dans ces statuts, l'objet de la société sera nettement délimité : « Consentir aux emprunteurs remplissant les conditions prévues par la loi du 10 avril 1908, modifiée par celle du 26 février 1912, des prêts hypothécaires individuels destinés soit à l'acquisition de champs ou jardins dans les termes de ladite loi, soit à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles à bon marché, et faire des avances aux sociétés auxquelles la législation sur la matière autorise à consentir des prêts. » Le capital social sera fixé, ainsi que le taux des prêts ou avances. Toutes les dispositions y seront prises, concernant la propriété des actions, l'emploi des fonds disponibles, la composition du Conseil d'Administration, ses pouvoirs, les réunions de l'Assemblée générale, la dissolution de la société.

Il est établi sur papier libre quatre exemplaires de ces statuts, signés par les fondateurs ; ils sont destinés à la société, à son notaire, aux greffes du Tribunal de commerce et de la Justice de Paix.

La souscription intégrale du capital et les versements obligatoires sont constatés par devant notaire. Il est du reste à remarquer que cet acte est le seul parmi les actes de constitution qui réclame le concours d'un notaire. Hâtons-nous de dire que nombreux sont les notaires qui ont consenti la remise intégrale de leurs honoraires sur cet acte.

Trois expéditions notariées sont destinées à la société et aux greffes du Tribunal de commerce et de la Justice de Paix pour

les formalités de publication. Après quoi, l'Assemblée générale constitutive pourra être convoquée.

Assemblée constitutive. — Dans cette première réunion fort importante, seront nommés les administrateurs et les commissaires de surveillance, et approuvés les statuts. Les administrateurs doivent être propriétaires d'un nombre d'actions représentant au moins 500 francs de capital ; leurs fonctions sont gratuites, elles ont trait à la gestion et à l'administration de la société et sont des plus étendues (art. 17 statuts types). Les commissaires de surveillance sont préposés à l'exécution des statuts de la société, ils vérifient la comptabilité et la caisse et font un rapport annuel à l'assemblée générale.

Publication. — A ce moment, la société n'est point encore finalement constituée, elle doit être publiée. Cette formalité consiste à faire enregistrer le procès-verbal de l'Assemblée, à déposer aux greffes de la Justice de Paix et du Tribunal de commerce, outre les deux exemplaires cités plus haut, la liste des actionnaires, et à faire publier dans un journal d'annonces légales un extrait des statuts et des pièces annexées. Aucune autre publication, par exemple au *Bulletin des annonces légales*, annexé au *Journal officiel*, n'est requise, à condition qu'il n'y ait pas eu appel au public pour le placement des titres, ce qui est habituellement le cas.

Approbation. — Avec cette publication, nous sommes arrivés au terme des formalités requises. Afin de pouvoir fonctionner, il ne reste plus qu'à obtenir l'approbation de la société par le ministre du Travail et de la Prévoyance sociale ; et celle-ci s'obtiendra quand la société aura justifié de sa constitution défi-

nitive. C'était là s'exposer à une perte de temps considérable, dans une matière où les besoins sont si pressants ; aussi a-t-il été déclaré que la demande d'approbation pourrait être prise en considération avant achèvement complet des formalités, soit, dès que les statuts ont été adoptés. Elle ne pourra toutefois intervenir qu'après la constitution.

L'approbation est donnée sous forme d'arrêté, après avis du ministre des Finances et du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Exemptions fiscales. — On peut se demander si tous ces actes de constitution sont passibles de droits fiscaux : en effet les formalités qu'ils remplissent semblent devoir en entraîner, mais d'autre part s'ils étaient taxés trop fortement, à un moment où les disponibilités de la société semblent destinées à un tout autre but qu'à aller grossir les caisses du fisc, il était à craindre que l'on ne créât une entrave à une constitution rapide. Aussi dans une idée de générosité, il fut décidé que tous les actes nécessaires à la constitution (1) seraient exempts du timbre et enregistrés gratuitement, et cela même avant l'approbation du ministre du Travail ; ils peuvent être écrits sur papier libre ; les actions et obligations sont, elles aussi, exonérées du droit de timbre, et dispensées de toute patente ou impôt sur le revenu.

Ne croyons pas pourtant que le régime soit l'exemption absolue : les actions et obligations de la société sont soumises à la taxe de transmission de 0,75 0/0, elles doivent être tirées d'un registre à souche, une déclaration d'existence doit être faite au bureau de l'enregistrement de son siège social, un mois au plus après la constitution définitive de la société.

(1) De même qu'à la dissolution.

Les statuts ayant été ainsi approuvés après que toutes les formalités que nous avons tenu à indiquer aient été remplies, la société est définitivement constituée. Elle est une société anonyme régie par les lois du 24 juillet 1867, du 1er août 1893, par la loi du 12 avril 1906 modifiée par celle du 23 décembre 1912, et par la loi du 10 avril 1908 modifiée par celle du 26 février 1912. Il ne lui reste plus qu'à fonctionner.

CHAPITRE II

Fonctionnement d'une Société de Crédit Immobilier

§ I. — Fonctionnement de la société dans ses rapports avec l'État

La société de crédit immobilier est donc, à son entrée en fonction, à la tête d'un capital réuni grâce à des souscriptions. L'on conçoit qu'elle ne pourrait jamais, avec cette fortune trop restreinte, remplir la mission qu'elle s'est fixée ; elle ne serait pas en état de satisfaire à tout moment les demandes de prêts des emprunteurs. Il faut donc, qu'à son tour, elle devienne la débitrice de quelqu'un, mais quelle va être cette personne aussi désintéressée que charitable ? en Belgique nous avons vu que c'était la Caisse générale d'Épargne et de Retraite. Cet organe n'existe pas en France, ou tout au moins, s'il existe, il ne présente pas les mêmes caractères. A qui notre société de credit immobilier va-t-elle pouvoir s'adresser ? c'est ce que nous allons tenter d'expliquer dans les quelques pages qui vont suivre.

Intervention de la Caisse Nationale des Retraites. — L'État, avons-nous vu, n'intervient pas dans la souscription du capital, allait-il se désintéresser de cette œuvre ? Il était évident qu'il ne pouvait puiser dans son Trésor et remettre

ainsi directement des avances aux sociétés. Ses finances le lui interdisent. Mais une combinaison est toujours possible. L'État empruntera à la Caisse Nationale des Retraites et transférera cette somme aux sociétés ; il ne pourra emprunter plus de cent millions. L'État ne devait pas compter pouvoir réclamer aux sociétés un intérêt aussi élevé que celui auquel il empruntait à la Caisse des Retraites et qui est le taux habituel de celle-ci, 3 1/2 0/0. Il lui fallait fixer un taux exceptionnel et beaucoup plus bas ; ce devait être pour lui un sacrifice, une perte d'argent, mais c'était aussi le moyen de s'intéresser personnellement à l'œuvre du crédit immobilier. Le taux fixé pour les rapports entre l'État et les sociétés fut de 2 0/0. Il supportait ainsi une perte d'intérêt de 1/2 0/0 qui se traduira, quand les cent millions auront été avancés, par l'inscription au budget d'une subvention de 1 million et demi en faveur de la petite propriété. Mais qu'est cela à côté des sacrifices que le gouvernement belge consent aux sociétés d'habitations ouvrières (1) ?

L'État a donc, grâce à la Caisse Nationale des Retraites, formé une Caisse dans laquelle les sociétés de crédit immo-

(1) A notre avis, et en cela nous sommes le reflet de la pensée de M. Deslandres, ce taux est même trop élevé, 2 0/0 sont facilement payés par une Société en plein développement, mais pour une société qui débute, c'est là une lourde charge : si elle emprunte à l'État 200 000 francs, trouvera-t-elle sans risques pour son budget 4.000 francs à lui remettre ? Il faut aider les sociétés à leur début, et pour cela nous croyons qu'il serait bon d'établir un taux minime, 1 0/0 ou même 1/2 0/0 pour les premiers cent ou deux cent mille francs empruntés ; on relèverait ensuite progressivement ce taux jusqu'à 2 0/0, en même temps qu'un nouvel emprunt serait consenti à la société. Ainsi on faciliterait la vie de la société dans ses moments difficiles et l'on ne taxerait pas également une société florissante qui fait de gros bénéfices et une société de création récente qui n'a pas trop de toutes ses disponibilités pour faire face aux premières demandes de ses emprunteurs.

bilier peuvent venir puiser, dès leur constitution. Des conditions toutefois ont été apportées à ces demandes d'emprunt.

Dépôt des fonds à la Caisse des Dépôts. — Aussitôt que les statuts ont été approuvés, la presque totalité du capital versé par les actionnaires est déposée à la Caisse des Dépôts et Consignations, qui la place en rentes sur l'État, valeurs garanties par lui, et obligations de chemins de fer. Ce capital est ainsi dès les débuts, productif d'intérêt, à raison de 3,50 0/0. Un revenu suffisant est donc assuré aux actionnaires, avant que tout prêt n'ait été consenti, et cela seulement sur les fonds par eux versés. Ces titres doivent être déposés, ils vont servir de garantie aux avances de l'État. Des relations vont donc s'établir entre la Société et la Caisse des Dépôts. En effet, d'après l'article 2 du décret du 24 août 1908, et l'article 5 de la loi du 10 avril 1908, modifiée par la loi du 26 février 1912, la Caisse des Dépôts et Consignations est désignée pour recevoir leurs fonds disponibles, ainsi que les rentes et valeurs leur appartenant. Il en résultera l'ouverture d'un compte de dépôts, ce qui ne pourra avoir lieu qu'après autorisation préalable de la Direction générale. Les fonds déposés au compte courant sont bonifiés d'un intérêt de 1 0/0 l'an. Quant aux valeurs que les sociétés de crédit veulent déposer, ce ne peut être que des rentes sur l'État, des valeurs par lui garanties ou des actions et obligations de chemins de fer. L'encaissement des arrérages et intérêts est fait par le Caissier général de la Caisse. Pour les retraits une remarque doit être faite : le montant des valeurs déposées servant de base à la Commission d'attribution, pour la détermination de la quotité des prêts consentis par l'État, le retrait de ces valeurs ne peut être autorisé qu'autant que la

situation des emprunts de la société, à l'époque de la demande de remboursement, le permet.

Formalités pour demandes d'avances. — C'est sur cette garantie que l'État va pouvoir s'appuyer pour accorder aux sociétés de crédit les avances qu'elles ne vont pas tarder à lui demander. Afin de supprimer tout risque pour sa part, l'État exige que le mécanisme de ces prêts se fonde sur trois bases tout à fait distinctes : le capital social des sociétés, la valeur des immeubles affectés à la garantie des créances hypothécaires, les polices d'assurance sur la vie de leurs emprunteurs.

Nous avons déjà indiqué quelles étaient les bases de ces garanties, en faisant l'exposé de la loi et de ses modifications : nous passerons donc assez rapidement.

Une société désire obtenir de l'État une première avance de fonds à 2 0/0. Elle doit adresser sa demande au Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Lorsqu'en Belgique une société désire obtenir des fonds de la Caisse générale, elle lui transmet les pièces indiquant l'état de son capital, de chacune de ses opérations, et le montant du passif. On ne peut être moins exigeant. En France, nous sommes plus formalistes. A l'appui de la demande, il faudra encore réunir les pièces suivantes : deux exemplaires des statuts de la société avec mention de l'approbation ministérielle, la liste des membres du Conseil d'administration et des commissaires de surveillance, la liste des souscripteurs, avec mention du nombre d'actions possédées et du capital versé par chacun d'eux, les trois derniers bilans annuels appuyés du compte rendu des assemblées générales qui les ont arrêtés (1), un état détaillé des recettes et des dépenses

(1) La Société qui se constitue n'a pas, naturellement, à produire ces pièces.

depuis la date de la constitution, une note sur le fonctionnement de la société, sur sa situation financière, et un état détaillé de ses opérations, une note relative au pouvoir d'emprunt de la société.

Il est permis de se demander si toutes ces pièces sont bien nécessaires, et si une simplification ne s'impose pas.

Ce dossier est alors transmis au ministère du Travail qui saisit la Commission d'attribution des prêts.

Pouvoir initial d'emprunt. — C'est à celle-ci qu'il appartient de rechercher, en tenant compte des garanties minima que donnera l'emploi des réalisations successives de fonds, à combien doit être fixée la quotité de chaque emprunt. En d'autres termes, elle doit se livrer à l'étude du pouvoir initial d'emprunt de la société, avant de lui ouvrir tout crédit.

Prenons comme exemple une société fondée au capital de 100.000 francs, le premier quart seul ou 25.000 francs a été versé, il reste donc à appeler 75.000 francs. Nous déclarons que cette société, dès sa constitution, peut obtenir un prêt de 287.500 francs ; nous allons le démontrer. Il est absolument indispensable d'avoir cette avance, puisque c'est avec son aide seule que la société pourra effectuer ses prêts, le capital social étant immobilisé en valeurs déposées.

Le montant du prêt maximum à obtenir dès le début du fonctionnement se détermine de la façon suivante :

La moitié du capital à appeler ; notre société est à la tête d'un capital souscrit et non versé de 75.000 francs, cette première base est donc de 37.500 ;

Le montant des rentes et valeurs appartenant à la société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations. C'est le capital versé, ou 25.000 francs ;

Les créances sur première hypothèque, jusqu'à concur-

rence des six dixièmes au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie. M. Lardeur-Becquerel nous indique la manière de faire ce calcul : les emprunteurs possèdent obligatoirement les 2/10 du prix des terrains ou maisons, la société leur fait donc l'avance des 8/10 ; mais les créances n'entrant dans la détermination du pouvoir d'emprunt que jusqu'à concurrence des 6/10 du prix des immeubles hypothéqués, la différence que doit parfaire la société de crédit est constituée par la partie du prêt de l'État correspondant à la moitié du capital non appelé augmentée du capital versé, soit comme nous l'avons vu 37.500 + 25.000 ou 62.500. Cette somme représentant 2/10 du prix des immeubles, leur valeur totale est donc de $\frac{62.500 \times 10}{2}$ ou 312.500. Si maintenant nous prenons les 6/10 de cette somme, les créances se montent à 187.500 francs ;

La réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie pour lesquelles la société fait l'avance des primes ; la première année, cette réserve n'existant pas est remplacée par la prime unique des dites polices. Cette réserve peut être évaluée pour notre société à 15 0/0 des prêts hypothécaires auxquels les polices sont incorporées, soit 37.500 francs.

Il suffit d'additionner ces divers éléments du pouvoir d'emprunt pour obtenir le montant du prêt à 2 0/0 que l'État peut accorder à la société. Ce prêt, dans notre exemple, se monte donc à 287.500 francs (1).

(1) Un procédé de calcul plus simple consiste à multiplier le montant du capital versé, augmenté de la moitié du capital à appeler, par le coefficient 4,6.

Pouvoir d'emprunt avec garantie du département ou de la commune. — Cette somme peut être notablement accrue, lorsqu'intervient la garantie du département ou de la commune. En effet, l'État est autorisé à avancer les 7/10 (au lieu des 6/10) de la valeur de chaque immeuble affecté en garantie des créances sur première hypothèque, si ces administrations publiques garantissent le paiement des annuités correspondant à cette avance complémentaire de 1/10. L'emprunteur devant toujours fournir un apport de 2/10, la diminution portera donc sur la part de la société qui ne sera plus que de 1/10 ; au moyen de cette simple avance faite par l'État d'un dixième complémentaire, la participation personnelle de la société a diminué de moitié ; elle pourra ainsi favoriser un nombre double d'emprunteurs.

Reprenons notre exemple précédent : la partie du prêt consenti à la société, correspondant à la moitié du capital non appelé augmentée du capital versé (62.500), représente simplement 1/10 de la valeur des terrains ou maisons affectés à la garantie des créances de la société.

Nous avons comme auparavant :

Moitié du capital à appeler	37.500
Montant des valeurs déposées. . .	25.000
7/10 du prix des immeubles hypothéqués (leur valeur totale étant égale à $\frac{62.500 \times 10}{1}$ ou 625.000) . .	437.500
Réserves mathématiques des polices.	75.000
Soit au total	575.000 francs (1).

Ainsi, grâce à cette garantie, le prêt de l'État atteindra la

(1) Le même résultat est obtenu plus rapidement en multipliant le montant du capital versé, augmenté de la moitié du capital à appeler par le coefficient 9,2.

somme de 575.000 francs. Nous avons vu que la valeur des immeubles faisant l'objet des créances hypothécaires de la société s'élève à 625.000 francs ; la garantie de la commune ou du département ne porte que sur 1/10 ou 62.500 francs ; pour arriver à ce résultat inappréciable de doubler l'avance de l'État, il suffit d'inscrire au budget communal ou départemental un crédit éventuel de 3.201 fr. 25, qui est l'annuité correspondant au remboursement de 62.500 francs en 25 ans à 2 0/0. Et les risques sont chimériques. En effet la garantie du département ou de la commune ne peut être mise en jeu que si la société est dans l'impossibilité de payer ses dettes envers l'État, ce qui suppose qu'elle ait perdu la partie versée de son capital et la partie restant à verser par ses actionnaires. Ces pertes pourraient provenir, ou d'opérations extra-statutaires, or, de ce côté, la situation de fortune des administrateurs et la responsabilité qui leur incomberait suffisent à écarter tout risque, — ou du non-remboursemement des prêts ; nous avons l'exemple de la Belgique où depuis plus de vingt ans 57.000 maisons ont été construites, sans que la proportion des débiteurs insolvables ait dépassé un pour cent. De plus, en cas d'embarras financiers, la société peut toujours compter sur les trois quarts de son capital encore dus par les actionnaires.

Pouvoir d'emprunt en cours de fonctionnement. — Voilà donc la société à la tête d'une première avance de 575.000 fr., c'est là certes une somme considérable ; mais les demandes de prêts vont affluer sans cesse à la nouvelle. société, et en peu de temps, cette petite fortune va être absorbée. Il ne lui restera plus alors qu'à s'adresser de nouveau à l'État, elle obtiendra de lui de nouvelles avances, car son pouvoir d'emprunt augmente en même temps : plus la société prête, plus l'État prête lui aussi.

Comment sera calculée cette nouvelle avance? La société peut dès la première année de fonctionnement faire face au paiement des intérêts de 2 0/0 dus à l'État, et rembourser sur le prêt une certaine somme, grâce au versement par les emprunteurs d'une première annuité à titre d'intérêts et d'amortissement du capital. La dette de la société envers l'État aura donc diminué d'autant. A ce moment le total des sommes restant dues à la société doit être au moins égal à l'ensemble des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'État. Ces sommes restant dues à la société se calculent en totalisant le capital versé, la moitié du capital non appelé, les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des 6/10 (ou 7/10) de la valeur des immeubles, la réserve mathématique des polices d'assurance. On fait la différence entre cette somme et le total de celles restant dues à l'État sur les prêts antérieurs. On considère que le résultat obtenu représente une somme redevenue disponible et qui peut de nouveau être prêtée à la société. Elle représente les 2/10 de la valeur des immeubles affectés à la garantie des nouvelles créances de la société.

La quotité maximum de la nouvelle avance est donc déterminée comme suit : différence entre le pouvoir d'emprunt de la société et les sommes par elles dues à l'État, 6/10 ou 7/10 du prix des terrains ou maisons affectés à la garantie des nouvelles créances, réserve mathématique des nouvelles polices d'assurance.

Ainsi dès la deuxième année pourrait être obtenu un nouveau prêt de 42.400 francs; et au bout de la vingtième année, notre société, fondée au capital de 100.000 francs sur lesquels 25.000 seulement avaient été versés, aurait obtenu de l'État des avances dont le montant atteindrait 2.464.000 francs!...

Le pouvoir d'emprunt des sociétés de crédit immobilier est

donc en quelque sorte illimité, elles ne sont pas exposées à se voir arrêtées par le manque de fonds. De plus, leur situation financière est excellente, puisque, pour une société ayant obtenu la garantie du département ou de la commune, le bénéfice net, à la fin de la première année, sera de 5.387 francs à employer aux frais généraux et à l'alimentation de la réserve. Ce bénéfice s'élèvera au fur et à mesure que ses opérations se développeront et cette augmentation sera aussi rapide que celle des avances de l'État (1).

Conclusion des prêts. — La Commission d'attribution des prêts a donc fixé le montant du pouvoir d'emprunt de la société et le prêt demandé va lui être accordé ; c'est la Caisse nationale des Retraites pour la vieillesse qui, agissant pour le compte de l'État, est chargée de le négocier. La remise de ce prêt donne lieu à l'ouverture d'un contrat administratif entre la Caisse des Retraites et la société emprunteuse ; il mentionne toutes les dispositions concernant le montant du prêt et les conditions de réalisation et d'amortissement.

Aussitôt après la signature de l'acte de prêt par les administrateurs, les fonds sont mis à la disposition de la société emprunteuse. Ils ne le sont pas en une seule fois, mais par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la société et sur justification d'emploi ; toutefois un délai est fixé pour ce versement : il sera au maximum d'un an à partir de la signature du contrat ; si, passé ce délai, une fraction du prêt n'avait pas été réalisée, elle est annulée. Ces sommes seront

(1) Il est aisé de comprendre qu'une société préférera de beaucoup fonctionner uniquement avec l'aide de l'État, qui lui prête à un taux très faible, qu'avec l'aide d'établissements de bienfaisance ou d'hospices et autres collectivités à qui elle devra payer un intérêt autrement plus élevé.

touchées à la Trésorerie générale ou à la Recette des finances.

Chaque demande de fonds de la société doit être accompagnée d'un état prévisionnel des dépenses à effectuer à l'aide de ce prêt, et d'un état de justification d'emploi des fonds déjà employés.

La Caisse des Retraites, avant de faire toutes ces avances, tient à prendre des précautions pour assurer encore la certitude de cet emploi de ses fonds ; c'est ainsi qu'elle exige de la société que toutes les maisons qui font l'objet d'un prêt de sa part soient assurées contre l'incendie ; elle se réserve la faculté de prendre connaissance à toute époque des livres et pièces de comptabilité de la société ; elle réclame des sociétés d'habitations à bon marché à qui la société de crédit consentirait des avances, le transfert du bénéfice des assurances accompagnant ces prêts au profit de la société de crédit immobilier, et l'impossibilité de donner mainlevée pour ces prêts hypothécaires sans l'approbation préalable de la société de crédit.

Afin d'être à tout moment bien au courant de la situation de la société de crédit, la Caisse des Retraites exige d'elle la présentation annuelle d'un état de ses opérations, avec l'indication du restant dû en capital sur chacun des prêts individuels, ainsi que sur les avances consenties aux sociétés. Devront également lui parvenir les comptes rendus de l'Assemblée générale avec bilan et compte de profits et pertes, et des assemblées générales extraordinaires.

Remboursement des avances de l'État. — Mais une question très importante pour la société de crédit immobilier est de savoir comment rembourser les prêts de l'État ?

Deux échéances fixes existent chaque année : au 31 mars

et au 30 septembre ; la somme à rembourser est fixée dans un tableau d'amortissement dressé semestriellement par la Caisse nationale des Retraites. Il est essentiel de faire concorder les paiements à effectuer par la société en remboursement des sommes avancées par l'État, avec les versements opérés également à titre de remboursement par les emprunteurs hypothécaires. C'est pour cela qu'il faut, en établissant le tableau d'amortissement, bien tenir compte des conditions de remboursement de ces prêts individuels.

Le montant des sommes à rembourser est indiqué aux sociétés et à chaque échéance, par la Caisse des Dépôts. En outre de ces remboursements, la société pourra, aux mêmes dates, effectuer des versements à titre de remboursements anticipés.

Il est des cas où le remboursement du capital restant dû devient de plein droit immédiatement exigible : en cas de retrait de l'approbation ministérielle pour irrégularités relevées contre la société, de dissolution, ou si pendant la durée de remboursement, la société avait emprunté sans l'autorisation de la Caisse. Dans deux hypothèses, le remboursement sera exigible un mois après mise en demeure : si les annuités n'ont point été payées dans le délai d'un an, ou si les justifications prévues au contrat de prêt n'ont point été produites.

Il est deux règles importantes en matière de remboursement : tout d'abord, il faut que le total des sommes restant dues à la société de crédit, tant par des débiteurs hypothécaires que par des sociétés d'habitations, soit au moins égal à l'ensemble des sommes restant à amortir sur les prêts consentis par l'État. S'il se trouvait inférieur, la différence devrait être versée à la Caisse des Retraites pour être affectée à l'amortissement anticipé des emprunts réalisés auprès d'elle ; — et le corollaire de cette première règle : pour toute avance con-

sentie par la société de crédit à une société d'habitations, il faut que le total des sommes restant dues à la société d'habitations sur les prêts hypothécaires individuels ne soit à aucun moment inférieur au solde restant dû sur cette avance à la société de crédit immobilier. — Mesures fort sages et bien nécessaires pour assurer la sécurité des avances de l'État.

Telles sont les règles à suivre pour le remboursement du capital. Quant aux intérêts de ces avances, ils sont, comme nous l'avons vu, calculés au taux de 2 0/0 l'an, et seront réglés également aux 31 mars et 30 septembre de chaque année. Ce taux sera donc calculé sur le montant des sommes restant alors à rembourser.

Des intérêts supplémentaires, ou intérêts de retard, sont en outre exigibles, si les remboursements à effectuer par la société n'ont pas été faits, comme cela est requis, dans un délai d'un mois à partir de l'échéance. Ces intérêts sont calculés au taux de 4 0/0 à compter du jour de l'échéance impayée.

Si cette pénalité ne suffisait pas et que dans un délai de trois mois les sommes non remboursées et les intérêts de retard n'avaient pas été recouvrés, l'agent judiciaire du Trésor interviendrait et poursuivrait ce recouvrement.

Le paiement de toutes ces sommes, capital, intérêts, intérêts de retard, se fait à Paris à la Caisse des dépôts et consignations ; la société pourra, si elle en fait la demande au directeur de la Caisse, être autorisée à se libérer entre les mains du receveur des finances de son arrondissement.

Nous en avons ainsi terminé avec la première phase du fonctionnement de toute société de crédit immobilier ; nous espérons avoir prouvé qu'il était impossible pour une telle société de revêtir quelque importance sans le concours de

l'État ou de la Caisse des Retraites. On aura pu comparer mentalement pendant ces quelques pages le rôle respectif des deux États français et belge, de la Caisse générale d'Épargne ou de la Caisse nationale des Retraites. On aura ainsi pu se pénétrer de cette idée qu'en Belgique le crédit aux habitations à bon marché est plus favorisé qu'en France, puisque l'État d'une part, la Caisse d'Épargne d'une autre, concourent à la fois à ce même but ; en France, au contraire, l'État a un rôle que nous n'hésiterons pas à qualifier de négatif : à part la perte d'intérêt qu'il supporte et les exemptions fiscales qu'il accorde, il ne sert que d'intermédiaire et remet aux sociétés les fonds qu'il reçoit de la Caisse des Retraites.

Nous aurons pu aussi nous rendre compte de l'influence de la législation belge, par exemple pour la fixation du pouvoir d'emprunt des sociétés; mais certains perfectionnements y furent apportés, soit pour l'élargissement de ce même pouvoir d'emprunt, soit pour le taux d'intérêt, plus bas en France qu'en Belgique. On ne peut que se féliciter de cette pénétration mutuelle des deux législations.

La Société de crédit immobilier est à la tête des subsides nécessaires pour mener à bien la réalisation de son œuvre ; voyons à quel emploi elle va les destiner, ce sera la dernière partie de cette étude, celle des rapports d'une société de crédit immobilier et de ses emprunteurs.

§ II. — Fonctionnement d'une société dans ses rapports avec ses emprunteurs

Avant même que l'approbation ait été accordée à la société, les demandes de prêts vont lui parvenir, d'abord en nombre restreint, puis les hésitations sont surmontées, et les employés

des conditions les plus diverses vont devenir des emprunteurs de plus en plus nombreux. C'est que, avec son fonctionnement, les avantages que présente pour eux la société, vont se révéler de manière évidente : où trouveraient-ils une société qui prête à si faible intérêt de l'argent remboursable à volonté, une société qui leur donne toute liberté de traiter eux-mêmes leurs affaires, de choisir leurs notaires, leurs agents d'assurance, une société qui ne les contraint pas à construire sur un type déterminé, mais au contraire, stimule leur initiative, développe leur goût et double ainsi le plaisir qu'ils auront à se dire « chez eux », tout en les protégeant contre ceux qui voudraient abuser de leur inexpérience, une société enfin qui les rend immédiatement propriétaires de cette habitation.

Ces prêts aux personnes peu fortunées forment la partie prédominante des opérations d'une société de crédit immobilier, mais ils n'en forment pas la seule. En effet, des sociétés, soit simples sociétés d'habitations à bon marché, soit sociétés coopératives, soit encore sociétés de secours mutuels ou associations reconnues d'utilité publique, peuvent avoir recours à elle, pour réaliser une opération autorisée par les lois sur les habitations à bon marché.

Telle sera la division que nous suivrons pour l'étude de ce dernier paragraphe.

A) Prêts hypothécaires à des personnes peu fortunées

Les avantages que nous signalons plus haut favorisent grandement les ouvriers, il semble donc naturel que les sociétés de crédit immobilier apportent quelques exigences à l'accord de leurs subsides. Nous devons à ce sujet nous poser diverses questions : pour quelles opérations peut-on avoir recours aux sociétés de crédit immobilier ? Quelles conditions sont requises

de l'emprunteur? A quelles formalités devra-t-il se plier pour obtenir le prêt? Comment et à quel taux sera calculé celui-ci? Comment s'effectuera le remboursement?

1° Opérations pour lesquelles on peut contracter un emprunt à la société de crédit immobilier?

Motifs d'emprunt. — Les éventualités sont nombreuses, ce sera soit pour acheter une maison toute bâtie, soit pour faire des travaux de réparation ou amélioration à une propriété bâtie, soit pour construire une maison neuve, soit pour acheter un terrain, champ ou jardin. Ces acquisitions sont mises en harmonie avec la situation de l'emprunteur, en effet ce crédit ne s'exerce pas uniquement en faveur des ouvriers déjà parvenus au-dessus de la moyenne, il s'adresse aux humbles, qu'ils habitent la ville ou la campagne. On ne pouvait songer, en se basant sur les maxima que nous indiquerons plus loin, voir à la campagne un ouvrier agricole bâtir une maison salubre, au taux où sont les salaires. Aussi a-t-on envisagé la possibilité d'effectuer des réparations à une maison déjà existante : il peut y avoir des maisons abandonnées, des maisons encore solides, que l'ouvrier pourra acheter pour un prix ne dépassant pas ses forces, qu'il pourra ensuite aménager et améliorer. On voit donc que toutes les possibilités ont été envisagées : la construction d'une maison neuve est certes bien tentante, mais il ne doit pas s'agir uniquement de créer de toutes pièces; une maison non hygiénique peut le devenir sans grands frais, et l'ouvrier pourra s'y faire un home, quand ses disponibilités ne lui permettent pas de faire mieux.

A toutes ces acquisitions, des maxima ont été établis que l'on ne peut dépasser; leur observation est du nombre des conditions requises, comme nous allons le montrer.

2° Conditions requises des emprunteurs

Nous avons vu qu'en Belgique ces conditions pouvaient se grouper sous trois chefs principaux ; il en est de même en France : condition de profession et d'aptitude physique, condition d'apport, condition de valeur pour la maison ou le terrain.

a) Condition de profession et d'aptitude physique. *L'emprunteur sera « peu fortuné. »* — Tout d'abord l'emprunteur doit *présenter par lui-même certaines garanties;* il sera une personne peu fortunée, c'est-à-dire qu'après avoir fait quelques économies, il n'aura pas cependant réuni le capital nécessaire pour accéder à la propriété. En pratique cet emprunteur sera un ouvrier agricole ou urbain, un petit fonctionnaire, un petit employé. Celui dont l'avoir personnel est suffisant pour se passer de l'argent de l'État ne dev a donc point compter sur l'aide de la société de crédit immobilier. Plus intéressant que lui est le travailleur modeste, mais laborieux et économe, dont tout l'idéal est de devenir petit propriétaire avec le seul aide du produit de son travail.

Il y a dans cette première condition une conception plus étroite qu'en Belgique, où lorsqu'il s'agit de la construction d'une maison, la Caisse d'Épargne ne s'occupe pas de la situation de l'emprunteur, mais exige de lui qu'il soit ouvrier, au sens le plus large du terme, quand il achètera une maison déjà construite.

Majeur. — L'emprunteur « personne peu fortunée » sera en outre majeur et capable d'emprunter comme d'hypothéquer. L'importance de cette condition est évidente, puisque l'emprunt et l'hypothèque forment le fonds de toute opération de crédit immobilier.

Bien portant. — Il faudra aussi que l'emprunteur présente des garanties de bonne santé, qu'il soit bien portant et en état de cultiver le terrain lui-même, si tel est l'objet du prêt, sinon la Caisse nationale d'assurance en cas de décès ne consentirait pas à l'assurer, et dès lors il ne saurait être question d'obtenir un prêt de la société. A défaut de la promesse de cultiver lui-même, l'emprunteur peut s'engager à se faire suppléer par les membres de sa famille, mais la nécessité d'être bien portant n'en subsistera pas moins.

Agé de moins de 60 ans. — Et enfin une condition d'âge est également nécessaire : l'emprunteur devra être âgé de moins de 60 ans. Cette limite est moins élevée qu'en Belgique où elle est reculée à 65 ans, à ce moment tous les prêts effectués auront dû être remboursés.

b) Condition d'apport personnel de l'emprunteur. — Nous avons dit que l'emprunteur doit s'être montré laborieux et économe, la consécration de ces qualités se trouve dans sa *participation personnelle* qui sera comme la première pierre de tout l'édifice, et dont nous allons examiner l'importance au double point de vue de l'apport d'un petit capital et d'un contrat d'assurance sur la vie.

Apport d'un petit capital. — Ici encore la Belgique s'est montrée moins exigeante que nous, l'emprunteur doit contribuer pour 1/10 dans l'obtention du prêt. En France ce seront les *2/10* de la valeur de l'immeuble qui fait l'objet du prêt que l'emprunteur devra posséder ; nous avons été moins hardis que nos voisins.

Comment est calculée cette valeur de 2/10 ? lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un champ, ce sont les 2/10 du prix du terrain:

lorsqu'il s'agit de l'acquisition ou de la construction d'une maison, ce sont les 2/10 du prix du terrain et de la construction réunis. Si la valeur du terrain et le prix de la construction s'élèvent à 5.000 francs, l'emprunteur doit justifier qu'il possède 1.000 francs.

Cet apport des 2/10 n'est pas un apport fixe et immuable : renseignements, circonstances, emplacement du terrain, plans et devis de la maison projetée, ce sont là autant d'indications qui peuvent conduire la société à exiger de l'emprunteur un apport personnel ou une nouvelle garantie qui dépasse le cinquième de la dépense à engager. D'autre part cet apport des 2/10 ne pouvait être obligatoirement une somme d'argent ; la loi, dans la sagesse de son interprétation, accepte en garantie un terrain libre de toute hypothèque et dont la valeur correspond à 2/10 de la totalité.

Nous trouvons à ce sujet un cas typique, parmi les prêts effectués par la société de crédit immobilier du Pas-de-Calais, cas dont à juste titre peuvent être fiers MM. Ribot et Lardeur-Becquerel. Deux ouvriers des poudreries d'Esquerdes avaient l'un six, l'autre quatre enfants et une fortune réciproque se montant à 17 francs ; ils l'employèrent tout entière à l'achat à la commune de deux terrains à bâtir, situés sur une petite colline de marne ou de craie d'une contenance de 600 mètres carrés. Ils passèrent deux ans à les déblayer pour faire une plate-forme ; au bout de ce temps le talus avait fait place à un terrain propre à bâtir, nivelé, sur lequel les fondations de deux maisons étaient creusées et un puits mitoyen foré à trente mètres. C'est alors que les ouvriers vinrent à la société et purent lui dire : « Nous avons fait notre cinquième, notre travail le vaut bien. » La plus-value apportée était en effet indéniable ; étant donné le travail fourni par les ouvriers, le terrain avait bien pris une valeur égale au cinquième. Mais

laissons la parole à M. Lardeur : « C'est ainsi que deux maisons, à la façade égayée par des fleurs, se dressent maintenant, côte à côte, sur cette terre ingrate que le travail a transformée, deux maisons presque vastes, éblouissantes de propreté. Ils avaient commencé avec 17 francs, et le prêt consenti à chacun d'eux ne leur coûte que 11 fr. 60 par mois ! »

Nous pourrions multiplier les exemples ; qu'il nous suffise de dire que dans l'apport fait par l'ouvrier, son terrain, son travail y entrent en ligne de compte, souvent plus que du numéraire.

En cette matière la solidarité peut jouer un beau rôle : la personne qui désire emprunter ne possède absolument rien, ne peut-elle espérer rencontrer une âme charitable qui lui avance ce qui lui fait défaut ? C'est là l'histoire du premier emprunteur de la société de crédit du Pas-de-Calais, un maçon père de cinq enfants et âgé de 42 ans ; il lui fallait justifier d'un avoir de 550 francs, s'il voulait se rendre acquéreur de sa maisonnette et de son jardin ; c'était son rêve ; rêve irréalisable, lui semblait-il, la somme requise n'étant pas en sa possession. Il comptait sans son voisin, ouvrier comme lui, à qui il racontait ses déboires ; celui-ci possédait un livret à la Caisse d'Épargne ; dans un bel élan de générosité, il mit spontanément à la disposition de son camarade les 550 francs indispensables. Le maçon pouvait obtenir le prêt ; il devenait ainsi propriétaire de sa maison. En quatre ans, la somme avancée par son camarade est presque totalement remboursée, et la mensualité qu'il paye est bien inférieure au prix de location précédent.

Il semble donc aisé à l'emprunteur de réunir ces deux dixièmes ou une valeur équivalente ; lorsque la loi de 1908 commença à être appliquée, des critiques obstinés voulurent voir dans cette exigence un obstacle à son fonctionnement ; la

facilité avec laquelle l'emprunteur s'acquitte de cette formalité a pu leur prouver combien leurs craintes étaient peu fondées.

Assurances. *Contrat d'assurance sur la vie.* — Quoique nous ne nous trouvions pas ici en présence d'un apport pécuniaire, nous n'hésitons pas à ranger cette condition parmi celles que doit remplir l'emprunteur ; c'est en effet lui qui devra faire toutes les démarches nécessaires à son obtention, et le présenter ensuite à la société, pour être en droit de bénéficer de son prêt.

L'emprunteur devra passer avec la Caisse d'assurances en cas de décès un contrat à prime unique, garantissant le paiement des annuités restant à échoir au moment où son décès se produirait (article 3, loi 10 avril 1908). On conçoit aisément l'importance primordiale de cette assurance : grâce à elle, l'emprunteur acquiert la certitude qu'en cas de décès prématuré, avant que toutes les mensualités aient été payées, sa femme et ses enfants seront propriétaires de la maison sans avoir plus rien à payer, le surplus ayant été versé par la Caisse nationale ; et cela est vrai dans n'importe quelle circonstance, même si le décès survenait quelques jours seulement après la signature du contrat. La société s'est souvenue que son emprunteur était « peu fortuné », et qu'il était difficile de l'obliger à acquitter lui-même le montant de cette prime d'assurance ; aussi s'engage-t-elle à faire l'avance de cette prime ; son montant est alors incorporé au prêt, et ne vient que bien peu grossir le chiffre des mensualités à payer, son remboursement s'opère donc de la même façon que le prêt et les charges d'assurance sont ainsi réparties également sur la durée totale de l'acquittement de la dette. Il en aurait été tout autrement si la société avait exigé le paiement intégral par l'emprunteur, dès le début de l'opération ; son maigre budget se serait aussitôt trouvé bien appauvri.

Mécanisme de l'assurance. — Il convient de voir quelles dispositions présente cette assurance.

La Caisse nationale d'assurances en cas de décès est placée sous la garantie de l'État, elle est gérée par la Caisse des dépôts et consignations. Naturellement le contrat d'assurance trouve sa raison d'être dans l'existence de l'emprunt hypothécaire ; il faudra aussi que l'emprunteur présente des conditions d'âge et soit âgé de 16 ans au moins et de 60 au plus. Mais la base de la souscription de l'assurance est dans la visite médicale.

Toute personne désirant souscrire une assurance temporaire à la Caisse d'assurances doit adresser au directeur général de la Caisse des dépôts une demande tendant à subir la visite médicale. Par cette demande, contenant tous renseignements sur la personne de l'emprunteur, celui-ci s'engage à répondre aux questions du médecin et à se soumettre à son examen. La société de crédit se charge de transmettre la demande à la Caisse des dépôts. Peu de temps après, l'intéressé est informé qu'il peut se présenter chez le docteur chargé de procéder à son examen médical. Les résultats de celui-ci sont envoyés confidentiellement par le médecin au directeur de la Caisse des dépôts ; c'est alors qu'il sera décidé en dernier ressort si l'assurance doit être acceptée ou refusée, là réside tout le nœud de l'opération. En cas de refus, l'intéressé en est aussitôt avisé, sans que les motifs en soient donnés. Mais plus généralement le secrétaire de la société de crédit l'informe que la Caisse nationale l'admet à souscrire auprès d'elle une assurance temporaire à prime unique ; le risque est accepté.

Cette visite médicale n'est toutefois pas indispensable, il est en effet un cas où, pour exonérer les intéressés des frais qu'elle entraîne, elle n'a pas à être passée, si certaines conditions sont réunies. C'est ce que spécifie l'article 9 de la loi du 10 avril

1908 : « Tout emprunteur hypothécaire sera dispensé de la visite médicale, lorsqu'il aura, deux ans au moins avant l'acquisition de la maison, du champ ou du jardin, formé une demande d'assurance auprès de la Caisse nationale. » Dans ce cas, l'intéressé devra verser une somme égale à 1 0/0 du capital à garantir, « sans que cette somme puisse être inférieure à 10 francs ».

Dans un cas comme dans l'autre, le risque étant accepté, la société prêteuse fait souscrire à son profit par l'emprunteur une proposition d'assurance qu'elle adresse à la Caisse des dépôts, ou pour les départements au trésorier payeur ou receveur particulier des finances. Cette proposition mentionne que le proposant a subi avec succès l'examen médical ou obtenu une promesse d'assurance, et qu'il possède le cinquième au moins du prix du terrain ou de la maison. Elle doit être accompagnée d'un certain nombre de pièces justificatives : acte de naissance, extrait du contrat de prêt hypothécaire avec mention de son montant, du taux, de la durée, des conditions de remboursement, du certificat administratif prévu à l'article 3 de la loi du 10 avril 1908 et dont nous aurons à nous occuper par la suite et s'il s'agit d'une maison, du certificat de salubrité.

Dès que la Caisse aura reçu cette proposition, la police prendra effet à une date déterminée et l'assuré en recevra aussitôt une expédition. Quant au payement des primes, il sera effectué par la société de crédit bénéficiaire de l'assurance à la direction générale de la Caisse des dépôts. Il peut se produire un cas où, soit par résiliation du contrat de prêt, soit par libération anticipée des sommes dues par l'assuré à son prêteur, l'assurance devient sans objet ; la police sera alors résiliée et il sera remboursé une somme égale à la valeur actuelle de la réserve mathématique du contrat. Il a été prévu éga-

lement le cas où le décès de l'accusé résulte de suicide, duel ou de condamnation judiciaire : l'assurance reste sans effet et la prime versée est remboursée aux ayants-droit.

Visite médicale, proposition d'assurance, police définitive, telles sont donc les phases par lesquelles doit passer l'emprunteur avant d'être en droit de briguer un prêt de la société de crédit immobilier. Rien ne met plus obstacle à sa demande, si la valeur du terrain ou de la maison ne dépasse pas certaines limites.

3° *Condition de valeur pour la maison ou le terrain*

Il faut distinguer selon qu'il s'agit de prêts pour l'acquisition ou la construction de maisons, ou pour l'acquisition de terrains. Dans ces deux cas, un maximum est établi, que l'emprunteur ne peut dépasser ; ou bien ce sera un maximum de valeur, fixé par la loi et variant suivant la population de la commune, ou bien un maximum d'étendue ajouté à un maximum invariable de valeur. Les conditions auxquelles seront consentis ces prêts sont toujours les mêmes, c'est-à-dire qu'ils ne pourront dépasser les 4/5 de la valeur. En Belgique, un seul maximum de valeur est établi : 5.500 ou 6.500 francs, dans les grandes villes.

Maison. — Emprunt relatif à une maison : nous avons vu dans l'introduction à cette étude que les maxima de valeur locative avaient été relevés par la loi du 23 décembre 1912, et par une innovation heureuse, gradués d'après le nombre des pièces. Cette proposition avait déjà été faite au Sénat en 1904 par M. Strauss, elle n'avait pas eu alors l'agrément du gouvernement ni des autorités compétentes. L'expérience s'est chargée de démontrer son utilité. Lorsque l'on contracte un prêt pour acheter ou construire, agrandir

ou améliorer une maison, deux conditions principales doivent être remplies : il faut que sa valeur locative soit inférieure à un taux légal et qu'elle soit pourvue d'un certificat de salubrité.

Maximum de valeur. — La question des maxima généraux de valeurs locatives pour chaque commune est aisément résolue ; pour les maisons collectives, il suffit de se conformer au tableau que nous exposerons plus loin ; pour les maisons individuelles, cette valeur locative est augmentée d'un cinquième, le prix d'un logement dans une maison individuelle étant en effet sensiblement plus élevé.

Quant à la valeur locative de chaque logement, nous avons vu comment le législateur avait été amené à opérer des modifications. Pour les maisons collectives, la valeur locative est fixée d'après le prix du loyer porté dans les baux, augmenté des charges autres que celles de salubrité et d'assurances contre l'incendie ou sur la vie. Plusieurs sociétés auraient voulu que la loi précisât exactement quelles étaient ces charges ; il parut à la commission législative que c'était impossible et qu'il appartenait aux sociétés de n'insérer dans leurs baux aucune clause qui mît au compte des locataires des charges quelconques ; il était préférable que les loyers fussent nets. Pour les maisons individuelles, les principes suivants guident le calcul : les évaluations des valeurs locatives sont établies sur le prix de revient de l'immeuble (et non sur le bail) et au taux de 4.75 0/0 de ce prix de revient (et non 5 56 0/0). Ce qui doit être évalué comme prix de revient, c'est le terrain couvert et la construction jusqu'à l'extrémité extérieure des murs. Donc, dans cette évaluation, on ne calcule le prix des canalisations pour amenée d'eaux et pour évacuation des vidanges et eaux usées qu'à partir de leur introduction dans

le mur extérieur de la maison. Les propriétaires justifient de l'exactitude de cette évaluation par la production de contrats, devis, mémoires ; à leur défaut, le taux de 4,75 0/0 jouera.

Il peut être intéressant de rechercher comment le législateur s'est arrêté à ce taux de 4,75 0/0 ; pour le trouver, il ne s'est occupé que du revenu des maisons d'habitation à bon marché, ce qui permet d'arriver à un taux de capitalisation inférieur à celui de 1906. Le revenu maximum que peuvent distribuer les sociétés d'habitation est de 4 0/0 ; majoré d'un tiers, on a ainsi le taux de 5,33 0/0. Mais en fait, le revenu réel et moyen de ces sociétés est de 3 0/0 ; majoré d'un tiers, le taux d'évaluation devrait être 4 0/0. Si l'on prend comme revenu moyen 3,5 du capital engagé, avec la majoration, on a un taux d'évaluation de 4,66 0/0. La Société française des habitations à bon marché voulait que l'on s'en tienne à cette base. Le congrès de 1912 des habitations à bon marché préférait 4 0/0. La Commission législative proposa le taux de 4 fr. 75 qui fut adopté dans la loi.

Un tableau va nous permettre de mieux faire ressortir quelles sont pour les diverses catégories de communes groupées d'après leur population, les valeurs locatives des logements des maisons collectives ou des maisons individuelles, valeurs variant également d'après le nombre des pièces habitables. Dans ce tableau nous indiquons de même quel prix maximum la maison individuelle ne peut dépasser.

TABLEAU DES VALEURS LOCATIVES MAXIMA

Catégorie		Logements de 3 pièces habitables ou plus, de 9 m. superficiels avec w.-c. et cuisine.	Logements de 2 pièces habitables de 9 m. superficiels avec cuisine et water-closet.	Logements de 1 pièce habitable de 9 mètres superficiels avec cuisine.	Logements de 1 pièce isolée de 9 mètres superficiels.
Ire Catégorie	*Communes de moins de 2.000 âmes.*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	220	180	120	70
	Valeur locative des maisons individuelles	264	216	144	84
	Prix maximum de la maison individuelle	5.557	4.547	3.031	1.768
IIe Catégorie	*Communes de 2.001 à 5.000 âmes*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	250	205	125	80
	Valeur locative des maisons individuelles	300	246	150	96
	Prix maximum de la maison individuelle	6.315	5.178	3.157	2.020
IIIe Catégorie	*Communes de 5.001 à 15.000 âmes*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	275	225	150	90
	Valeur locative des maisons individuelles	350	270	180	108
	Prix maximum de la maison individuelle	6.947	5.684	3.789	2.273
IVe Catégorie	*Communes de 15.001 à 30.000 âmes. Banlieue des communes de 30.001 a 200.000 dans un rayon de 10 kilomètr.*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	325	250	175	100
	Valeur locative des maisons individuelles	390	300	210	120
	Prix maximum de la maison individuelle	8.210	6.315	4.420	2.526
Ve Catégorie	*Communes de 30.001 à 200.000 âmes. Banlieue des communes de 200.000 et au dessus dans un rayon de 15 kilomètres. — Grande banlieue de Paris.*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	400	325	250	125
	Valeur locative des maisons individuelles	480	390	300	150
	Prix maximum de la maison individuelle	10.105	8.210	6.315	3.157
VIe Catégorie	*Communes de 200.001 âmes et au-dessus. Petite banlieue de Paris dans un rayon de 20 kilomètres.*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	500	400	300	175
	Valeur locative des maisons individuelles	600	480	360	210
	Prix maximum de la maison individuelle	12.631	10.105	7.579	4.421
VIIe Catégorie	*VILLE DE PARIS*				
	Valeur locative des logements des maisons collectives	600	500	350	200
	Valeur locative des maisons individuelles	720	600	420	240
	Prix maximum de la maison individuelle	15.157	12.631	8.842	5.052

Bien souvent des difficultés se présentent quand il s'agit de faire jouer ces maxima : les contrôleurs des contributions directes dans leur zèle à appliquer la loi trouvent l'estimation de la maison trop basse, et la taxent à un chiffre plus élevé que celui indiqué par la société, sinon ils se refusent à toute exonération d'impôts. Cette situation pénible, ces discussions proviennent de ce que les contrôleurs tiennent pour inexistante la loi du 23 décembre 1912, en ce qu'elle base la valeur locative des maisons sur le prix de revient de l'immeuble; pour eux ce calcul est toujours fait sur la valeur locative. Ils prennent une maison donnée et l'estiment par comparaison avec les maisons du voisinage. On conçoit aisément combien va différer souvent le calcul des valeurs locatives, suivant qu'il est fait par un agent des contributions directes ou par la société de crédit. En cas de discussion, le conflit peut toujours être porté devant le Conseil de Préfecture qui statuera. Nous pouvons assurer que maintes fois les opérations des sociétés sont entravées par le contrôleur des contributions directes qui se montre généralement hostile à l'œuvre, n'étant peut-être pas très pénétré du rôle qu'il a à remplir.

Tel peut donc être le prix de revient des maisons, telle peut être la valeur locative des logements. Quand il s'agit de la construction d'une maison, le terrain sur lequel elle se trouve doit présenter des conditions que nous exposerons plus loin.

Un emprunt pourra donc être contracté, si cette maison que l'on veut « acheter ou construire, agrandir ou améliorer », en y comprenant la valeur du terrain sur lequel elle se trouve, n'excède pas les maxima que nous venons d'indiquer. Mais ce n'est pas là la seule condition. Il faut encore que cette maison soit salubre.

Salubrité. — Cette question de la salubrité est essentielle, aussi le législateur a-t-il pris des précautions pour s'assurer que les maisons construites avec l'aide financière de l'État conserveront leurs conditions hygiéniques favorables. C'est ainsi que les pouvoirs des comités de patronage ont été renforcés; ils ont le droit de visiter les maisons à bon marché, afin de s'assurer du maintien des conditions de salubrité ; ils ont aussi le pouvoir de retirer le certificat de salubrité, lorsque le mauvais état de l'habitation le justifie ; mais dans ce cas, leur décision motivée est notifiée au propriétaire qui a un délai d'un mois pour se pourvoir devant le ministre du Travail, et le retrait n'a lieu que si l'insalubrité est due à des modifications dans les aménagements. Les comités soumettent à l'approbation du ministre du Travail les règlements indiquant les conditions que devront remplir les constructions pour être agréées, et c'est aux constructions privées élevées par les sociétés d'habitations à bon marché qu'il appartient de servir de modèles et d'inculquer de meilleures habitudes sanitaires à la population. L'on voit ainsi combien tout abus est rendu impossible ; autrefois les comités délivraient le certificat de suite après la construction, et certains propriétaires une fois munis de celui-ci apportaient alors dans les logements des modifications intérieures qui en facilitaient la location, mais en supprimaient la salubrité ; des cloisons intérieures divisaient une pièce en deux, l'une manquait d'éclairage et d'aération. Le certificat, une fois délivré, ne pouvait être retiré, et les immunités s'appliquaient à un logement primitivement salubre, mais qui ne l'était plus. Il ne peut plus en être ainsi, grâce à ces droits de visite des comités de patronage, et de retrait du certificat de salubrité.

Questions subsidiaires. — Ne pas dépasser une certaine va-

leur locative, être salubre et en bon état, ce sont là les deux conditions les plus importantes pour une habitation à bon marché. Elle doit encore être assurée contre les risques d'incendie, auprès d'une Compagnie d'assurances agréée par la société, pendant la durée du prêt, et pour une somme égale au montant de la valeur de la construction. Afin d'assurer l'effet des droits que peut exercer, en cas de sinistre, la société sur l'indemnité due par la Compagnie, les emprunteurs s'engagent à maintenir et renouveler cette assurance jusqu'au remboursement intégral du prêt, et à en payer exactement les primes. Ils ne peuvent en restreindre le chiffre ni la résilier sans le concours de la société. — La maison ne doit pas contenir de débit de boissons ; sinon à quoi bon lutter, si le principal ennemi peut librement s'installer dans la place ? De même la maison ne pourra être ni louée ni vendue sans l'autorisation de la société, tant que le remboursement n'est pas opéré ; l'autoriser eût été retirer à la société la garantie hypothécaire qui lui permet d'effectuer son prêt ; en effet, ainsi qu'il est dit dans l'acte de prêt : « Sur l'immeuble les emprunteurs consentent qu'il soit pris au profit de la société telles inscriptions hypothécaires que de droit, et en outre une inscription pour une somme de mille francs pour frais de mise à exécution, frais d'acte et d'indemnité de retard, et pour le remboursement éventuel de primes d'assurances que la société aurait payées à la décharge des emprunteurs. »

Terrain. — Emprunt relatif à l'acquisition d'un terrain, d'un champ ou d'un jardin : à la condition de valeur, vient s'en ajouter une autre, condition de superficie. Le prix d'acquisition ne peut être supérieur à 1.200 francs, en y comprenant les charges. La contenance ne doit pas dépasser un hectare. Ces conditions doivent donc être réunies ; s'il s'agit de

construire une maison sur ce terrain, elles viendront s'ajouter à la valeur locative ; toutefois si la construction se fait sur des terrains dont les jardins attenant à la maison n'ont pas une superficie supérieure à 10 ares, la valeur de ces terrains n'est pas limitée.

Si l'emprunteur possède déjà une maison, et qu'il veuille seulement y adjoindre un jardin, un champ, il doit encore justifier que le loyer de son habitation pendant l'année qui a précédé sa demande n'a pas été supérieur au chiffre maximum de la valeur locative afférent à la commune.

Il faut en outre que l'emprunteur s'engage à cultiver son champ lui-même, ou à le faire cultiver par les membres de sa famille.

Il ne doit pas être propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti d'une contenance d'un hectare et d'une valeur supérieure à 1.200 francs ; il ne pourrait plus être dès lors considéré comme une « personne peu fortunée ». Si toutefois l'emprunteur possédait déjà un terrain, sa contenance et sa valeur viendraient en déduction des chiffres fixés. Enfin, dernière obligation, il doit contracter une assurance sur la vie, au profit de la société et pour le montant de la somme prêtée.

4° Formalités nécessaires à l'obtention d'un prêt

Toutes ces conditions étant réunies, l'emprunteur a tous droits acquis sur le prêt qu'il demande. Mais pour arriver à ce but, bien des formalités vont l'arrêter. Il importe de les exposer brièvement.

L'existence de ces conditions a besoin d'être constatée de manière plus officielle que par la parole de l'emprunteur ; il faut à la société des titres, ce seront le certificat administratif et le certificat de salubrité. Le premier est utile dans les deux

cas, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un terrain ; le second ne l'est que dans le second, pour un emprunt relatif à une maison.

Le certificat administratif constate qu'il a été satisfait aux conditions indiquées plus haut, contenance n'excédant pas un hectare, valeur locative du logement, prix maximum d'achat, engagement de cultiver, et cela pour l'acquisition d'un champ ou d'un jardin ; pour l'acquisition ou la construction d'une maison, le certificat constate que celle-ci remplit les conditions de valeur locative fixée à l'article 2 de la loi du 23 décembre 1912.

La société se charge elle-même de faire les démarches nécessaires pour l'obtention de ces certificats ; ils sont délivrés par le contrôleur des contributions directes de la circonscription dans laquelle est situé le terrain ou la maison ; celui-ci certifie soit que la maison comporte une valeur locative déterminée et que par suite elle a, ou n'a pas, une valeur locative supérieure au chiffre maximum fixé dans la commune, soit que le champ ne sort pas des conditions exigées par la loi.

Le certificat de salubrité n'est exigé que lorsqu'il s'agit de l'acquisition ou de la construction d'une maison. Il est délivré dans les trois mois de la demande par le Comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale, dans le ressort duquel se trouve située la maison ; afin de gagner du temps, un certificat provisoire de salubrité suffit, il est délivré par un délégué désigné dans chaque canton de sa circonscription par le comité de patronage. Il suffit pour autoriser l'emprunt, chose essentielle pour l'instant. Le certificat définitif donnera droit aux exonérations d'impôts.

Ce dernier certificat a une grande importance : il rend possible la réalisation du prêt et assure à la maison, si

toutes les autres conditions sont remplies, le bénéfice de l'exemption de la contribution des portes et fenêtres et de la contribution foncière des propriétés bâties, pendant douze ans. Pour cela l'emprunteur aura fait à la mairie de la commune où sera édifiée la construction une déclaration spéciale indiquant la nature du bâtiment. L'agent de la mairie donne un récépissé de cette déclaration, il est nécessaire pour permettre à la société de faire parvenir au contrôleur des contributions directes le certificat définitif qui entraîne l'exonération.

En même temps que la société s'occupe de réunir ces deux certificats, l'emprunteur agit de son côté. Il adresse à la société de crédit immobilier une demande de prêt hypothécaire, indiquant ses nom et prénoms, le lieu et la date de sa naissance, son domicile, sa profession, son salaire, s'il est marié ou non, s'il a des enfants ou non ; il mentionne le montant du prêt qu'il désire obtenir, indique en combien de temps il opèrera le remboursement, où se trouve le terrain où il compte construire la maison, ou la maison elle-même qu'il veut acquérir, quelle surface il recouvre, quel prix il lui coûte; il fixe également le montant du prix de revient total.

Grâce à cette demande et à la réponse que la société lui fera, l'emprunteur sait par avance quelle somme disponible il doit avoir pour faire l'opération, quelle somme peut lui prêter la société, à combien se monte la prime unique d'assurance-vie dont la société lui fait l'avance, quelle somme il doit payer mensuellement pour se libérer en un temps donné.

Dès que la société a répondu à la demande de façon favorable, l'emprunteur passe l'examen médical ; aussitôt après avoir été accepté à l'assurance, il doit fournir un certain nombre de pièces nécessaires à la préparation de l'acte de prêt.

Leur énumération nous indique combien ces formalités sont plus compliquées qu'en Belgique : extrait de naissance sur papier libre, portant le sceau de la mairie et la signature de l'officier de l'État civil, contrat de mariage, s'il y en a un, sinon copie de l'acte de mariage, livret de famille, titres de propriété du terrain, livret de Caisse d'Épargne, ou tout autre pièce justifiant que le demandeur possède au moins le cinquième requis ; s'il s'agit de l'acquisition d'une maison déjà construite, acte de promesse de vente ou lettre du notaire ou du propriétaire indiquant le prix d'achat et les charges, feuille d'impôts fonciers de la dernière année, police d'assurances contre l'incendie et bail, s'il y en a un ; s'il s'agit d'une maison à construire, plan du terrain avec indication exacte de l'emplacement de la maison, plan, devis descriptif et estimatif de la construction, établissant le prix de revient, forfait signé de l'entrepreneur et de l'emprunteur.

Le Conseil d'administration de la société examine alors le dossier et statue ensuite; suivant les renseignements donnés ou recueillis, suivant la situation du terrain, suivant les plans et devis de la maison projetée, il peut refuser le prêt ou exiger de l'emprunteur un apport personnel, ou toute autre garantie supplémentaire dépassant le cinquième obligatoire.

Ainsi donc, si toutes les formalités hypothécaires sont remplies, si la police d'assurance-incendie est remise à la société, si toutes les pièces sont régulières, rien ne vient plus s'opposer à ce que l'ouvrier bénéficie du prêt demandé. Le montant de la prime unique d'assurance-vie est connu, celui de la somme à prêter a été convenu entre la société et l'emprunteur, il n'y a plus qu'à procéder à la rédaction de l'acte de prêt et l'emprunteur est convoqué chez le notaire pour la signature.

5° *Réalisation du prêt :*

Nous avons vu que la société avance pour tout prêt une somme égale aux 8/10 de la valeur de l'immeuble, augmentée de la prime unique d'assurance-vie. Ce prêt consenti par la société est fait à l'aide de fonds obtenus de l'État dans les conditions suivantes : 2/10 provenant de l'avance faite en représentation du capital social, 6/10 provenant de l'avance faite en représentation de la créance hypothécaire de la société, la prime d'assurance représentée par l'avance de la réserve mathématique de la police d'assurance. (S'il y a garantie du département, ce sera 1/10 d'une part et 7/10 de l'autre.)

Prenons un exemple d'acquisition de terrain avec construction de maison : Monsieur B...., facteur au P.-L.-M. à Dijon, veut acheter une maison avec 700 mètres de terrain ; en y comprenant les frais d'acquisition, la valeur totale de l'immeuble se monte à 3.400 francs. B... ne possède que le cinquième exigé par la loi, soit 700 francs. La Société de crédit immobilier va lui faire l'avance des 4/5 de la valeur de l'immeuble, soit 2.700 francs ; elle lui prête en outre le montant de la prime d'assurance-vie, ou 398 fr. 75 ; c'est donc un prêt hypothécaire de 3.098 fr. 75 que la société lui consent.

Les prêts peuvent être effectués de deux manières, soit sous forme de prêt ordinaire, soit sous forme d'ouverture de crédit. Le premier cas est de règle pour l'acquisition d'un terrain ou d'une maison déjà construite : les fonds sont remis en une seule fois par la société entre les mains du notaire chargé de la vente. Il y a, au contraire, lieu à ouverture de crédit, au cas de construction d'une maison : les fonds prêtés ne sont

pas remis immédiatement à l'emprunteur, ils sont provisoirement laissés dans la caisse de la société ; celle-ci s'engage à les avancer au fur et à mesure des besoins. c'est ainsi qu'elle les remettra aux entrepreneurs en cours d'exécution des travaux, le dernier dixième devant être versé à la date à laquelle la maison sera complètement achevée et occupée par les emprunteurs.

La réalisation de ce prêt donne lieu à ouverture de crédit devant notaire, entre prêteur et emprunteur. La présence du notaire est rendue indispensable par suite de la constitution d'hypothèque. L'inscription à prendre au profit de la société doit venir en premier rang et constituer une première hypothèque ; elle ne peut être primée par aucun privilège ou hypothèque de quelque nature que ce soit.

Dans cet acte, la société déclare avoir ouvert à l'emprunteur un crédit déterminé, en vue de la construction d'une maison, ou de l'acquisition d'un terrain ou d'une maison, et du paiement de la prime d'assurance. L'emprunteur, de son côté, reconnaît devoir à la société une somme déterminée, « remboursable et productive d'intérêts ainsi qu'il est dit dans l'acte d'ouverture de crédit ».

Cette ouverture de crédit entraîne en effet des intérêts de la part des emprunteurs ; le taux en est bas : il ne peut excéder 3, 50 0/0 pour les prêts faits aux particuliers ; les sociétés de crédit s'en tiennent généralement à ce chiffre, pourtant certaines d'entre elles se contentent même de 3 0/0, par exemple la Société d'encouragement aux habitations à bon marché de Seine-et-Oise. La différence entre le taux de 2 0/0 auquel les sociétés empruntent de l'argent à l'État et le taux de 3 1/2 auquel elles vont prêter aux particuliers va être pour elles une source considérable de bénéfices : pour 100.000 francs elle réalise ainsi 1.500 francs de bénéfice ; lorsque le chiffre

des affaires aura augmenté et qu'elle aura pu faire 200 prêts de 5.000 francs chacun, elle en retirera un produit de 15.000 francs ; c'est là plus qu'il ne lui en faut pour rémunérer ses employés, acquitter ses frais généraux et doter largement ses réserves.

En Belgique le maximum est un peu plus élevé, 4 0/0, mais les sociétés se contentent de 3.50 0/0, quand ce n'est pas 3 0/0 ; et n'oublions pas que cet argent qu'elles prêtent aux ouvriers, elles le reçoivent de la Caisse générale à 3 0/0. Leur bénéfice est donc de ce chef des plus minimes.

6° *Remboursement du Prêt*

Ici l'influence de la législation belge se manifeste nettement : même âge limite, même durée du contrat.

L'emprunteur détermine à son gré la durée du remboursement, celle-ci pourtant est soumise à certaines limites, elle ne peut dépasser 25 ans, et l'emprunteur doit être complètement libéré lorsqu'il atteint l'âge de 65 ans. Le remboursement s'opère par exemple en 5, 10, 15, 20 ou 25 ans, un homme de 40 ans peut encore rembourser en 25 ans, mais un homme de 55 ans devra s'acquitter en 10 ans. Le remboursement se fait généralement par des versements mensuels, ils peuvent aussi être trimestriels ou même annuels et sont calculés de façon à éteindre à la fois le capital prêté, la prime d'assurance et l'intérêt.

Il ne faut pas croire que les emprunteurs doivent chaque année verser une même somme constante, ils peuvent faire aux échéances mensuelles des versements dépassant le minimum fixé, mais ils ne peuvent s'autoriser des versements plus forts qu'ils auraient effectués, pour différer ceux des échéances subséquentes ou les réduire au-dessous du mini-

mum stipulé. Les emprunteurs peuvent même se libérer totalement par anticipation ; dans ce cas la police d'assurance est résolue à la date de l'échéance suivante, et il est remboursé à l'emprunteur une somme égale à la valeur, à cette date, de la réserve mathématique du contrat d'assurance.

Pour calculer ce que devra verser le bénéficiaire du prêt pour amortir sa dette dans le délai convenu, rien n'est plus aisé, il suffit de s'en remettre à des barêmes spéciaux. Nous venons de dire que ce versement représente l'amortissement du prêt, de la prime d'assurance avancée et de l'intérêt. Si l'emprunteur venait à mourir le lendemain même du jour où il aurait rempli toutes les formalités voulues, la Caisse d'assurances rembourserait aussitôt à la société le prêt, la prime avancée, et les héritiers seraient propriétaires.

Chaque emprunteur reçoit lors du paiement de sa première mensualité un livret où sont reproduits les conditions de son acte de prêt, l'indication des sommes avancées par la société, et le détail des versements effectués par lui. Chaque année, en décembre, les livrets sont remis à la société pour faire le calcul des intérêts et la balance des comptes ; elle additionne la somme due par l'emprunteur et les intérêts de l'année, retranche de ce total les versements opérés, et reporte à nouveau la différence. Ainsi l'ouvrier contrôle lui-même la comptabilité de la société, et il constate la décroissance plus ou moins forte de sa dette, suivant l'importance de ses versements. C'est là un merveilleux stimulant, et cela nous explique comment, encouragé par cette diminution toujours croissante, un ouvrier économe remboursera en 15 ans par exemple un emprunt qu'il avait d'abord déclaré amortir en 25 ans.

Ces mensualités sont aisément acquittées, et pourtant n'a-t-on pas objecté souvent : « Où voulez-vous que vos clients

puissent trouver assez d'argent pour payer à la fin de chaque mois les lourdes mensualités qu'ils auront à verser ? » Ces craintes sont vaines. Prenons comme exemples deux faits qui se sont passés à la société de crédit immobilier de Dijon : Monsieur D... à V... est cultivateur, il a 31 ans; jeune marié, il veut acheter la maison paternelle, indivise entre lui et cinq frères ou sœurs. La maison est estimée, avec les frais, 3.000 francs; on lui prête 2.400 francs et 270 francs pour l'assurance. Il avait pris l'engagement de s'acquitter en 20 ans, en versant 16 francs par mois ; il s'est acquitté plus vite, le premier versement a été de 20 francs. Jamais pour 192 francs, notre ouvrier n'aurait pu avoir cette maison en location ; au contraire avec ce faible apport, il a la perspective d'être définitivement propriétaire en 20 ans, et même en moins de temps, s'il fait des versements plus importants. De même M. C... à V..., 41 ans, veut acheter la maison avec terrain qu'il loue actuellement 165 francs, on la lui fait 2.500 francs; on lui prête 2.000 francs et 314 francs d'assurance ; il remboursera en 20 ans par annuités de 163 francs.

De même à Saint-Omer, deux ouvriers, propriétaires de maisons bien aérées et confortables, payent à la société une annuité de 300 francs pendant 25 ans ; leur voisin, locataire d'une maison beaucoup moins agréable et privée de jardin, paye 475 francs et n'aura jamais rien à lui !

Le remboursement suit son cours et tout s'opère régulièrement ; toutefois les opérations peuvent être arrêtées brusquement, et les sommes prêtées devenir aussitôt exigibles. Cette sanction peut s'appliquer dans différents cas : si deux mensualités n'ont pas payées à leur échéance, ou qu'un commandement de payer soit resté infructueux au bout de huit jours, si un impôt est établi sur le capital ou les intérêts de la créance, si l'hypothèque n'occupe pas le premier rang

d'inscription, si ce bien hypothéqué est saisi ou morcelé, dégradé ou mal entretenu, transformé ou affecté à un débit de boissons, si les débiteurs le louent avant remboursement total et sans autorisation de la société, si la maison n'est pas élevée à la date fixée et conformément aux plans et devis communiqués à la société (1), si une clause quelconque de l'acte n'est pas exécutée, si l'assurance sur la vie est annulée ou résiliée pour quelque cause que ce soit. Et dans tous ces cas, l'exigibilité est acquise par la seule existence du fait y donnant lieu, constatée par un simple acte extra-judiciaire; la société a alors le droit de demander à la Caisse d'assurances la valeur de rachat de la police d'assurance sur la vie.

En règle générale, les mensualités se payent très régulièrement, mais il faut tout prévoir : il peut y avoir lieu à expropriation, et c'est là une perspective que les sociétés de crédit immobilier sont unanimes à redouter ; il en résulte pour elles une source de frais et de dépenses considérables. Mais heureusement, ici comme en bien des points de l'œuvre législative, on s'est rendu compte, en cours de fonctionnement, de ses défauts et de la manière de les corriger. Nous avons la certitude que dans un avenir rapproché, un projet de loi sera déposé qui viendra modifier la législation sur la matière.

La procédure d'expropriation pour les habitations à bon marché est la procédure ordinaire, c'est-à-dire celle qui est régie par les articles 673 et suivants du Code de procédure civile. Rappelons-en brièvement les phases : tout d'abord un commandement à personne ou à domicile, puis procès verbal

(1) Dans la suite, l'immeuble peut être transformé ou agrandi, sans pour cela perdre le bénéfice des avantages légaux, à condition que les dépenses en résultant ne dépassent pas de plus d'un dixième le maximum légal afférent à la commune où l'immeuble est situé.

de saisie, avec l'indication des biens saisis, exploit de dénonciation au saisi, transcription au bureau des hypothèques, dépôt du cahier des charges au greffe du tribunal, sommation au saisi, à sa femme et aux créanciers, publication et lecture du cahier des charges, insertion, affichage, enchères, jugement d'adjudication, signification et transcription. Procédure longue, elle est également fort coûteuse, en raison des frais d'huissier, d'enregistrement, d'avoué. On comprend qu'il y a là raison suffisante, pour effrayer une société de crédit immobilier dont les ressources n'ont pas pour but d'enrichir les officiers ministériels.

Mais il existe, en matière de saisie, une procédure spéciale, la procédure du Crédit Foncier, basée sur le décret-loi du 28 février 1852, et la loi du 10 juin 1853. C'est ce privilège que les sociétés de crédit immobilier désirent vivement se voir appliquer.

Pour parvenir à la vente par expropriation des immeubles hypothéqués au crédit foncier, un commandement est signifié aux débiteurs dans la forme prévue à l'article 673 du Code de procédure civile ; ce commandement tient lieu et a force de procès-verbal de saisie ; il est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens. A défaut de paiement dans la quinzaine ont lieu dans les six semaines qui suivent cette transcription, les formalités préliminaires de la vente ; celles-ci comprennent le dépôt au greffe du cahier des charges, la sommation au débiteur et aux créanciers d'en prendre communication, deux appositions de placards et trois insertions. Quinze jours après l'accomplissement de la dernière des formalités prescrites, il peut être procédé à la vente.

Cette procédure est donc beaucoup plus sommaire que la procédure ordinaire : ni procès-verbal de saisie, ni publication

du cahier des charges ; un commandement, deux appositions d'affiches, trois insertions, telles sont les seules formalités à remplir. Mais les frais, même dans ce cas spécial, sont encore assez élevés, cela tient à la longueur des insertions. La procédure idéale pour les sociétés de crédit immobilier serait donc la suivante : un commandement, un cahier des charges, une affiche, une insertion. Pourquoi ne leur appliquerait-on pas même la procédure de vente de biens de mineur au-dessous de 2.000 francs : aucune formalité, si ce n'est une requête au Tribunal, une affiche, une insertion ?

Nous voulons espérer que le projet de loi qui ne saurait tarder sera aussi libéral que possible, et fera application à nos sociétés de la procédure la plus rapide en même temps que la moins coûteuse.

Ainsi, en payant une somme qui ne dépasse pas celle que le travailleur aurait dû verser à titre de simple loyer, celui-ci devient propriétaire ; quel mot magique pour bon nombre de petites gens ! posséder son chez soi, habiter un logis où l'on soit son maître, quelle douce perspective, trop longtemps irréalisable ! Combien ils vont tenir à cette maison dont ils ont eux-mêmes surveillé la construction, s'ils ne l'ont pas bâtie de leurs propres mains, sur le terrain qu'ils ont choisi ! La société leur a en effet laissé toute initiative, elle ne construit pas, elle se borne à vérifier les plans et à contrôler leur bonne exécution. De cette maison, dès qu'ils l'ont achevée, ils sont propriétaires ; des dispositions légales vont veiller sur la conservation de ce foyer familial ainsi constitué, et l'époux survivant pourra, sa vie durant, y demeurer, ses enfants étant dans l'impossibilité de demander de suite leur part dans la succession de leur parent décédé.

B) Prêts aux sociétés d'habitations à bon marché.

Nous avons dit au début de ce dernier paragraphe, que si les prêts hypothécaires aux particuliers formaient la partie la plus importante des opérations d'une société de crédit immobilier, il pouvait encore exister dans celles-ci une place pour d'autres prêts moins importants, parce que plus récemment autorisés par la loi, nous voulons parler des prêts aux sociétés.

Les sociétés de crédit immobilier peuvent faire des avances aux sociétés d'habitations à bon marché et aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

1° Avances aux sociétés d'habitations à bon marché

Ces sociétés étaient, sous l'empire de la loi de 1908, les seules pouvant prétendre aux avances des sociétés de crédit immobilier ; constituées selon la loi du 12 avril 1906, elles pouvaient leur emprunter, afin de concéder elles-mêmes des prêts hypothécaires individuels pour l'acquisition de terrains ou de maisons, pour la construction d'une maison ; il leur était interdit de recevoir des avances en vue de la construction directe par elles-mêmes de maisons individuelles qu'elles vendraient à des personnes peu fortunées.

En règle générale peuvent recevoir des avances de sociétés de crédit immobilier, les sociétés d'habitations à bon marché, approuvées, quelle que soit leur forme, à condition que leurs opérations rentrent dans les limites fixées (art. 2 de la loi du 10 avril 1908, modifiée par la loi du 26 février 1912). Elles ne reçoivent donc ces avances que pour les transmettre à titre de prêts hypothécaires individuels, elles ne peuvent les employer personnellement.

Le taux d'intérêt des avances des sociétés de crédit immobilier aux sociétés d'habitations à bon marché est fixé par le

décret du 3 mai 1913 : il ne peut excéder 3 0/0. Du reste, hâtons-nous de dire que, en pratique, ces sociétés ne se livrent qu'exceptionnellement à des opérations de crédit hypothécaire. Les sociétés de crédit immobilier seront donc peu sollicitées dans ce but.

2° *Avances aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché*

Pour celles-ci, deux choses sont à considérer : les prêts de l'État, les avances des sociétés de crédit immobilier ; ces deux points sont réglés par la loi du 23 décembre 1912, articles 28 et 29.

Les coopératives ont été organisées par la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés, il y était dit que leur capital initial ne pourrait dépasser 200.000 francs et que les augmentations annuelles de ce capital ne pourraient excéder cette somme. La loi n'avait envisagé que les coopératives de consommation ou de production, elle n'avait pas prévu les coopératives d'habitations à bon marché, ainsi que la souscription par chaque sociétaire d'un nombre d'actions permettant de couvrir le prix de la maison. Supposons que les maisons construites par la coopérative coûtent 10.000 francs, chaque sociétaire doit souscrire un capital-actions de 10.000 francs, ce qui interdit d'admettre à la fondation plus de 20 sociétaires, puisque le capital initial ne peut dépasser 200.000 francs. De même, on ne peut construire plus de 20 maisons par an. C'était entraver le développement des coopératives.

MM. Marin et de Ludre l'ont bien compris en déposant sur le bureau de la Chambre une proposition de loi tendant à ce que les augmentations annuelles de capital puissent s'élever à 500.000 francs. La Commission législative fit décider en outre que ces sociétés pourraient se constituer au capital de 500.000 francs.

L'on ne saurait assez répéter qu'au point de vue de la valeur éducative, l'importance des coopératives d'habitations à bon marché est grande : les sociétaires, artisans, petits employés, joignent au goût de la propriété privée, la volonté de diriger leurs affaires eux-mêmes. Toutefois il existe un inconvénient : la maison ne devient la propriété de celui qui l'habite, que du jour où il a libéré intégralement toutes les actions qu'il avait souscrites pour la valeur de sa maison ; jusque-là il n'est que le locataire de la société ; de plus il a tous les soucis de la gestion d'une affaire commune. Ces inconvénients mis à part, il est intéressant de rechercher où les coopératives peuvent trouver les capitaux nécessaires à leurs constructions.

a) *Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.* — Celle-ci effectue des avances aux coopératives sur le fonds de réserve et de garantie des Caisses d'Épargne ; mais ces avances sont effectuées au taux de 3 ou 3,25 0/0, taux élevé lorsqu'on le compare à celui qui frappe les sociétés de crédit immobilier pour les sommes qu'elles reçoivent de l'État ; les coopératives ayant ainsi affaire avec des concurrents privilégiés, risquent de ne plus trouver emprunteur. De plus les prêts de la Caisse ne représentent que 60 0/0 de la valeur des immeubles, le coopérateur doit donc fournir la différence.

Pourquoi ce traitement défavorable ? Outre la valeur éducative, les coopératives ne présentent-elles pas d'autres avantages ? Elles peuvent réaliser une œuvre sociale considérable, construisant en série un assez grand nombre d'immeubles, elles les élèvent à meilleur prix en obtenant des entrepreneurs des conditions plus favorables. Quels risques peuvent-elles présenter ? Certes, leur capital est variable, mais du fait des actionnaires, aucun danger à redouter : si l'un d'eux devient insolvable, il cesse d'être locataire et sa maison est louée à un nouvel attributaire éventuel.

Toutes ces considérations ont frappé également la commission législative, et celle-ci a recherché les moyens de faire participer de façon plus effective les coopératives aux avantages de la loi du 10 avril 1908.

b) *Prêts de l'État.* — S'appuyant sur ce fait que, par des méthodes différentes, sociétés de crédit immobilier et sociétés coopératives, poursuivent le même but, qui est l'accession à la propriété de personnes peu fortunées, la loi du 23 décembre 1912 décide que les dispositions régissant les premières, régiront de même les secondes. Les coopératives peuvent donc participer aux prêts de l'État au taux réduit de 2 0/0 pour leurs opérations faites en conformité de la loi. Mais quelles vont être les conditions imposées, quels seront les pouvoirs d'emprunt?

Le capital de la société ne doit pas être inférieur à 25.000 francs versés ; l'exigence de cet apport est doublée par la garantie, pour le payement des annuités du prêt, soit d'une caution solvable, soit de la commune ou du département (1). Ces avances sont consenties pour les opérations ayant pour objet l'acquisition de la petite propriété, c'est-à-dire prêts hypothécaires individuels ou constructions de maisons individuelles destinées à être louées avec promesse de vente. Les actionnaires de la coopérative doivent justifier du versement d'un cinquième sur leurs actions représentatives de la valeur de l'immeuble à leur attribuer ; ils doivent de même souscrire une assurance temporaire sur la vie, obtenir le certificat admi-

(1) M. Ribot a présenté au comité des habitations à bon marché, réuni le 18 novembre 1913, une combinaison ingénieuse qui substituerait à la caution des communes ou des particuliers la création d'un fonds de réserve collectif dans des conditions aussi peu onéreuses que possible. Ainsi toutes les sociétés coopératives pourraient participer à ces avances au taux réduit.

nistratif constatant qu'ils remplissent les conditions prévues par la loi ; la coopérative constitue hypothèque sur les immeubles pour l'achat ou la construction desquels le prêt a été consenti.

Le calcul du pouvoir d'emprunt est légèrement modifié ; on ne pouvait prendre pour base la moitié du capital restant à appeler, le capital des coopératives est en effet éminemment variable ; de même, il était impossible de conserver comme base les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des 6/10 du prix d'achat, il n'y a pas dans les coopératives de prêts hypothécaires aux acquéreurs, puisqu'il n'y a d'acquéreurs qu'après libération des actions. Le montant des prêts est calculé sur les bases suivantes : montant des rentes ou valeurs garanties par l'État, appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations, réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes, les sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par les actionnaires. Ces immeubles font l'objet d'affectations hypothécaires au profit de la commune ou du département.

Toutes ces conditions étant réunies, l'État consentira directement ses prêts, comme il le faisait pour les sociétés de crédit immobilier. Mais ce n'est point là le seul moyen pour les sociétés coopératives de recevoir des subsides, la loi du 23 décembre 1912 leur en concède encore un nouveau.

c) *Prêts des sociétés de crédit immobilier.* — L'idée de ces avances prit jour à la VI[e] conférence nationale des sociétés d'habitations à bon marché tenue à Paris en mars 1912, l'inspirateur en fut encore M. Ribot. Nous avons vu que les sociétés

de crédit immobilier ne pouvaient, en vertu de la loi de 1908, faire des avances au taux maximum de 3 0/0 aux sociétés d'habitations, que pour leurs opérations de crédit hypothécaire individuel. La loi du 23 décembre 1912 allait, dans son article 29, admettre une dérogation à ce régime, au profit des sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

Tout d'abord les sociétés de crédit immobilier peuvent consentir des prêts aux coopératives, en vue de l'acquisition de champs ou jardins, de l'acquisition ou de la construction d'habitations à bon marché ; ces prêts peuvent aussi permettre aux coopératives de construire elles-mêmes des maisons individuelles ; ces maisons sont destinées aux coopérateurs possédant le cinquième de la valeur du terrain ou de la maison, étant assurés sur la vie, et munis du certificat administratif et au besoin du certificat de salubrité. Une condition essentielle, c'est que ces prêts n'excèdent pas les quatre cinquièmes de la valeur des immeubles destinés aux coopérateurs. C'est là une heureuse modification, tandis que, autrefois, si la coopérative voulait acquérir un important terrain, le lotir et le construire, fût-ce même au profit exclusif des personnes remplissant les conditions exigées, les sociétés de crédit ne pouvaient lui prêter.

Dans les mêmes conditions, les sociétés de crédit immobilier peuvent consentir des prêts hypothécaires aux coopératives pour leurs opérations de location avec promesse de vente. Il faut, dans ce cas également, que les coopérateurs présentent une certaine garantie : « La valeur des immeubles doit être représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par les actionnaires. »

Enfin, aucun aspect de la question du logement ouvrier n'ayant été laissé de côté, l'on s'est demandé si les sociétés de crédit ne pourraient prêter leur concours à l'accession à la propriété du logement dans une maison collective. C'est ce

que l'article 29 vient décider, tout au moins en faveur des maisons collectives pour familles nombreuses. Les sociétés de crédit immobilier peuvent donc, en troisième lieu, prêter aux coopératives qui ont pour but d'acquérir ou de construire des maisons collectives, lorsque deux conditions sont réunies : il faut que les actionnaires de cette coopérative aient tous, au moment de leur première souscription, au moins trois enfants ; il faut en outre que les deux tiers au moins des logements de la maison collective soient loués aux actionnaires eux-mêmes ou à leurs familles.

Il y a là une idée fort intéressante et qui demande à être mise en application au plus tôt ; que l'on songe seulement aux difficultés qu'éprouvent pour se loger, les pères de familles nombreuses et l'on peut se faire une idée des services que peuvent rendre ces prêts. L'exemple de la société coopérative « l'Étoile de Limoges » qui a construit un immeuble important dont les appartements sont loués exclusivement à ses actionnaires, ne restera pas isolé, nous voulons l'espérer. Toutefois, l'on ne peut se dissimuler qu'en raison des difficultés de fonctionnement d'une telle organisation, les sociétés de crédit immobilier se sentent plutôt disposées à prêter aux coopératives pour leur permettre de construire des maisons individuelles destinées à leurs adhérents.

Le taux d'intérêt des prêts aux coopératives d'habitations à bon marché est un taux de faveur, il ne doit pas dépasser 2,50 0/0.

Le contrat de prêt affecte la forme d'une ouverture de crédit. La coopérative loue les maisons ou terrains au taux minimum de 3,50 0/0, et exige de chaque locataire le versement mensuel à titre tant de loyer que de libération sur ses actions, d'une somme égale à la mensualité que la coopérative aurait à payer à la société de crédit pour le remboursement des

sommes destinées à ce locataire, si les intérêts de ce crédit étaient comptés au taux de 3,50 0/0 au lieu de 2,50 0/0.

Cette intervention en commun des coopératives d'habitations à bon marché et des sociétés de crédit immobilier est de bon augure pour l'œuvre de l'acquisition de la petite propriété ; ces deux sociétés se complètent l'une l'autre : les coopératives font bénéficier leurs membres de prix avantageux pour les acquisitions de terrains, elles servent d'intermédiaires entre emprunteurs et sociétés de crédit, tant pour l'obtention des prêts que pour l'encaissement des mensualités de remboursement. Le rôle des coopératives est donc, au point de vue social, d'une grande importance.

Cette législation a déjà eu une application : la Société de crédit immobilier du Loir-et-Cher a fait un prêt de 40.000 francs à la Société du bien de famille de Blois, qui est une société coopérative d'habitations à bon marché.

La question du crédit sous son aspect théorique ne nous est plus inconnue. Nous avons recherché d'où venaient les subsides que les sociétés transmettaient ensuite aux emprunteurs, nous avons indiqué dans quelles conditions cette transmission s'opérait, et nous avons conduit l'ouvrier jusque dans la maison qui devient sa propriété. Les prêts aux sociétés ont trouvé place dans cette étude ; mais, si nous nous arrêtions là, celle-ci serait certes incomplète. Il est un aspect de la question qu'il ne faut point négliger, c'est lui qui nous permet le mieux d'apprécier la bonté de cette législation, nous voulons parler du point de vue pratique. Examinons le résultat de nos lois, et mesurons le chemin parcouru depuis cinq ans. Le développement du crédit immobilier en France est chose assez remarquable pour arrêter quelque temps l'attention.

LIVRE IV

Développemement actuel du Crédit Immobilier en France

1890 vit en Belgique la naissance de la première société de crédit ; l'année suivante, 10 sociétés se fondaient, puis quinze en 1892, seize en 1893. Le 31 décembre 1912, l'augmentation continuait, et c'étaient 131 sociétés de crédit que l'on pouvait compter alors.

En France, l'évolution fut bien plus lente, pour les raisons que nous avons indiquées au début de cette seconde partie : aujourd'hui il n'en est plus de même heureusement, et grâce aux modifications législatives qui ont rendu la loi du 10 avril 1908 d'une application plus facile, il ne se passe pas de mois sans qu'une nouvelle société de crédit immobilier ne sollicite son approbation.

C'est le résumé de cette évolution depuis 1908, et l'exposé de la situation à l'époque actuelle que nous voulons maintenant entreprendre, c'est par là que nous terminerons toute cette étude du crédit immobilier.

La fondation de la première société remonte au 20 octobre 1908, c'est la société du Pas-de-Calais ; avant la fin de l'année, le 5 décembre, il s'en crée une autre au Havre ; puis l'année suivante, c'est à Dieppe ; en 1910, à Belfort. C'était là bien

peu de chose : quatre sociétés en deux ans ! Pourtant l'impulsion était donnée, les difficultés de constitution sont cause d'un redoublement d'ardeur des fondateurs, et en 1911, sept sociétés sont créées (1). Puis, pendant 10 mois, nous devons noter un arrêt complet, consécutif au dépôt du projet de loi modifiant la loi de 1908, et à sa discussion. Quelques sociétés n'attendent pas néanmoins, pour se fonder, qu'elles puissent jouir des avantages de la nouvelle législation : c'est ainsi que la Société de crédit immobilier de l'Ile-de-France, et celle de Besançon souscrivent encore un capital de 200.000 francs ou même plus, et cela au début de 1912.

Cette année, avec la suppression de l'exigence d'un capital social trop élevé, voit l'éclosion d'un grand nombre de sociétés, c'est en 1912 que le mouvement est vraiment donné ; dans cette seule année 13 sociétés sont approuvées (2), un plus grand nombre fonctionnait même, dès cette époque, plusieurs d'entre elles fondées dans les derniers mois de 1912 n'ayant pas attendu l'approbation pour faire œuvre utile.

En 1913, il se fonde chaque mois une ou plusieurs sociétés ; l'approbation est donnée en janvier à quatre sociétés, en avril à six, en mai à trois, en juin à sept, en juillet à sept, en août à trois, en septembre à cinq, en octobre à deux. Au total 37 sociétés ont reçu en 1913, dans les dix premiers mois, la reconnaissance légale ; nous espérons que d'ici à la fin de l'année, la cinquantaine sera atteinte.

Au début de décembre 1913, le nombre total des sociétés de crédit immobilier est de *soixante-et-une*, contre 24 en décembre 1912.

(1) A Pau, Paris, Nancy, Lille, Bordeaux, Chaumont, Avesnes.

(2) A Paris (Ile-de-France), Besançon, Saint-Omer, Dijon, Saint-Étienne, Lyon, Rouen, Charleville, Saint-Chamond, Perpignan, Coulommiers, Amiens, Croissy.

D'autres sociétés sont en formation; certaines ont obtenu la souscription du capital minimum prévu par la loi, ce sont celles de Pontoise, Valence, Vieux Condé, quelques autres ont saisi le ministère d'une demande d'approbation, à Decazeville, Montbard, Toulon, Troyes, Versailles. Enfin on nous signale que des groupes vont naître à Abbeville, Alger, Avignon, Béthune, Carcassonne, Clermont-Ferrand, Évreux, Montpellier, Moulins, Nantes, Orange, Rennes, Rodez, Saint-Dié.

Ces soixante-et-une sociétés ont leur siège dans cinquante-huit localités, en effet trois villes comptent deux sociétés: Paris, avec la Société centrale de crédit immobilier, et la Société de crédit immobilier de l'Ile-de-France, Nancy avec la Société lorraine de crédit immobilier et la Société de crédit immobilier pour le département de Meurthe-et-Moselle, Limoges avec la Société de crédit immobilier de la Haute-Vienne et la Société de crédit immobilier « Le Nid ».

Les sociétés commencent à se répandre dans toutes les régions de France, on en rencontre dans le nord (Pas-de-Calais et Nord), dans l'est (Longwy, Nancy, Troyes), dans le midi (Marseille, Perpignan), dans le sud-est (Grenoble), dans l'ouest (Bordeaux), dans le centre (Saint-Étienne, Lyon), en Normandie. Mais en règle générale, le midi est fort en retard, on n'y compte que quatre ou cinq sociétés. Le nord et l'est sont les régions privilégiées.

Les sociétés se groupent en trente-cinq départements. Le département où elles sont les plus répandues est le Nord avec 10 sociétés, en effet on y rencontre non seulement une société dans chacun des sept arrondissements, mais celui de Valenciennes en compte à lui seul quatre : Valenciennes, Blanc-Misseron, Condé, Saint-Amand-les-Eaux. Le département le plus riche en sociétés de crédit immobilier, après le

Nord, est la Meurthe-et-Moselle, avec quatre sociétés : deux à Nancy, une à Conflans-en-Jarnisy et à Longwy, puis la Seine-Inférieure, le Pas-de-Calais, la Seine, l'Isère, chacun avec trois sociétés, l'Aisne, la Haute-Vienne, les Basses-Pyrénées, la Seine-et-Marne, Seine-et-Oise, et Loire avec deux sociétés. Vingt-trois autres départements en comptent une, cinquante-et-un en sont totalement dépourvus !

Au 31 décembre 1912, le total des prêts consentis à 17 sociétés de crédit immobilier s'élevait à 6.919.500 francs, sur lesquels il avait été réalisé 3.371.000 francs.

Du 1er janvier au 24 novembre 1913, les avances consenties par la Commission d'attribution des prêts aux sociétés de crédit s'élèvent à 11.919.500 francs.

Le nombre des sociétés ayant reçu des avances est actuellement de 47.

Le montant total des avances consenties depuis l'origine à ces sociétés est donc de près de 19 millions (1). Sur cette somme 9.300.000 francs ont été réalisés. Mais qu'est cela à côté des 90 millions avancés par la Caisse d'Épargne belge à 131 sociétés de crédit, soit une moyenne de 687.000 francs par société ?

Le capital social des soixante-et-une sociétés de crédit est au total de 11.792.000 francs ; celle dont le capital est le plus élevé est la Société de Lille, qui, fondée le 29 mars 1911 au capital de 600.000 francs, l'a augmenté récemment et porté à 1.100.000 francs. La société de crédit de la région de Saint-Denis, à Epinay, a un capital d'un million. Mais, en règle générale, les sociétés profitent des facilités que leur accorde la loi, et se fondent avec le capital minimum, c'est ainsi que sur

(1) 18.839.000 francs, soit une moyenne de 400.830 francs par société.

37 sociétés qui ont reçu l'approbation en 1913, 26 ont un capital de 100.000 francs.

La Société de Lille n'est pas la seule à avoir augmenté son capital : la Société de l'Ile-de-France l'a fait passer de 215.000 francs à 252.000 francs. La Société de Marseille, fondée en février 1913 au capital de 100.000 francs, est actuellement au capital de 125.000 francs et prévoit une nouvelle et très prochaine augmentation. La Société centrale a plus que doublé son capital, il est de 500.000 francs au lieu de 200.000 francs à la fondation. De même à Perpignan. La Société de crédit de l'arrondissement d'Avesnes, à Maubeuge, nous annonce que son capital actuel qui est de 171.500 francs sera porté le 1er janvier 1914 à 300.000 francs, dont 101.250 versés ; et la Société de Cambrai nous informe qu'elle compte prochainement augmenter son capital de 100.000 francs.

Afin de recueillir des renseignements aussi nombreux et exacts que possible, nous avons procédé à une enquête auprès des 45 sociétés de crédit immobilier approuvées à la date du 1er juillet 1913, que nous pensions devoir être plus particulièrement intéressantes en raison du nombre des prêts qu'elles pouvaient avoir déjà consentis, les autres sociétés étant de fondation trop récente. Des réponses qui nous sont parvenues et qui portent sur 41 sociétés, nous extrayons les renseignements suivants : au 15 novembre 1913, *1.970* prêts ont été consentis, ils atteignent une somme de *11.953.680* francs, soit une moyenne de 6.067 francs par prêt ; 595 prêts étaient alors en voie de régularisation, pour un total de 3.027.218 francs. Nous sommes donc encore loin des merveilleux résultats que nous constations pour les 134 sociétés belges : 54.752 prêts, se montant à 154.796.124 francs !

Les documents que nous avons pu recueillir vont nous per-

mettre d'établir dans deux tableaux la situation actuelle des soixante-et-une sociétés de crédit immobilier ; nous pourrons ainsi exposer d'une façon plus claire le développement du crédit aux habitations à bon marché. Dans le premier tableau, de beaucoup le plus détaillé, nous indiquerons outre les dates intéressantes dans la vie de chaque société, le capital social, le nombre et le montant des prêts effectués depuis l'origine, et de ceux en voie de réalisation, la participation du département, des hospices, de la Caisse d'Épargne, ou d'autres sociétés, et enfin la destination des prêts. Ce tableau se réfère aux 45 sociétés, approuvées depuis la promulgation de la loi du 10 avril 1908, jusqu'au 1er juillet 1913. Leurs opérations sont arrêtées au 15 novembre 1913.

Le second tableau contient l'énumération des sociétés approuvées depuis le 1er juillet jusqu'au 1er décembre. Leur création est trop récente, pour que la marche de leurs opérations puisse contenir pour nous quelques détails intéressants ; en effet bien rares sont parmi elles, celles qui ont déjà pu réaliser quelques prêts. Leur capital social, les dates de fondation et d'approbation sont les seuls renseignements que nous avons pu obtenir.

SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBIL

Opérations arrêté

Nos D'ORDRE	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	CAPITAL SOCIAL	DATE de la FONDATION	DATE de L'APPROBATION	PRÊTS EFFECTUÉS DEPUIS L'ORIG NOMBRE	MONTANT	MOYENNE
1	Arras . . .	Soc. C. I. du Pas de-Calais .	236.800	24 oct. 1908	24 déc. 1908	223	907.427	4.0
2	Le Hâvre .	Soc. Hâvraise de C. I. . . .	260.000	5 déc. 1908	29 janv. 1909	130	580.713	4.4
3	Dieppe . .	Soc. de C. I. de l'arrt de Dieppe	225.500	3 sep. 1909	20 janv. 1910	La Soc. n'a pas répondu à notre de		
4	Belfort . .	Soc. d'encouragt au foyer à C. M. .	230.000	26 juil. 1910	13 août 1910	88	542.907	6.1
5	Pau	Soc. paloise de C. I. . . .	200.000	12 janv. 1911	25 mai 1911	23	145.000	6.3
6	Paris . . .	Soc. centrale de C. I.	500.000	21 janv 1911	8 fév. 1911	184	1.479.000	8.0
7	Nancy . .	Soc. de C. I. pour Meurthe-et-Moselle .	200.000	17 mars 1911	11 avril 1911	2	»	»
8	Lille . . .	Soc. de C. I. de l'arrondt . .	1.100.000	29 mars 1911	18 avril 1911	651	4.299.850	6.2
9	Bordeaux .	Soc. de C. I. de la Gironde .	204.000	28 avril 1911	10 juil. 1911	La Soc. n'a pas répondu à notre de		
10	Chaumont	Soc. de C. I. Haute-Marne .	200.000	12 mai 1911	24 juil. 1911	31	168.800	5.4
11	Blanc-Misseron	Soc. de C. I. de la Sambre .	500.000	20 avril 1911	4 août 1911	La Soc. n'a encore engagé aucune opéra		
12	Paris . . .	Soc. de C. I. de l'Ile-de-France . . .	252.000	22 fév. 1912	11 avril 1912	178	1.161.062	6.5
13	Besançon .	Soc. de C. I. et encourag. petite propriété	200.000	4 janv. 1912	17 mai 1912	18	env. 96.000	5.2
14	St-Omer. .	Soc. de C. I. de l'arrondt . .	125.000	2 mai 1912	3 juin 1912	55	210.247	3.8
15	Dijon . . .	Soc. C. I. de l'arrondt	220.000	30 avril 1912	12 juin 1912	48	226.123	4.7
16	St-Etienne	L'Aide au foyer stéphanois .	200.000	1er juin 1912	20 juin 1912	20	132.519	6.6
17	Lyon . . .	Soc. lyonnaise de C. I. . . .	200.000	23 mai 1912	24 juil. 1912	33	209.929	6.3
18	Rouen . .	Soc. de C. I. arrondt	140.000	23 mai 1912	29 juil. 1912	40	230.000	5.7
19	Charleville	Soc. C. I. des Ardennes. .	100.000	19 avril 1912	2 sep. 1912	19	110.000	5.8
20	St-Chamond .	Soc. C. I. de St-Chamond. .	200.000	5 oct. 1912	29 oct. 1912	12	66.000	5.0
21	Perpignan.	Soc. de C. I. des Pyrénées Orientales. .	200.000	4 nov. 1912	22 nov. 1912	18	124.547	6.9
22	Coulommiers .	Soc. de C. I. de l'arrondt . .	100.000	27 nov. 1912	17 déc. 1912	10	52.786	5.2
23	Amiens . .	Soc. de C. I. de la Somme .	200.000	20 nov. 1912	27 déc. 1912	env. 25	135.000	5.4
24	Maubeuge.	Soc. de C. I. de l'arrondt d'Avesnes . .	300.000	30 déc. 1912	20 janv. 1913	52	304.300	5.8
		TOTAL	6.293.300			1860	11.182.210	6.0

EN COURS DE RÉGULARISATION — MONTANT	PARTICIPATION — Département ou VILLE	CAISSE D'ÉPARGNE	HOSPICES OU BUREAUX de Bienfaisance	DESTINATION DES PRÊTS	OBSERVATIONS
45.000	Garant. du départ.	a acheté qq. actions pour son compte.	»	Aux agglomérations importantes.	
indiqué	N'a sollicité aucun concours.			Havre et banlieue immédiate.	28 prêts pour achat de jardins (lotissement d'une forêt). — 2 pour achat de maisons. — 100 pour construction de maisons.
gnements.	Capital uniquement souscrit par des particuliers.			Ville ou campagne.	
»	N'a sollicité aucun concours.			Aux agglomérations industrielles.	Les prêts vont aux particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire des Soc. Hab. B. M.
31.000	Concours exclusif de l'initiative privée.			Banlieue de Pau.	
573.000	Garant. du départ.	A souscrit partie du capital.	»	Seine et Seine-et-Oise.	Les chiffres indiqués sont ceux du 20 novembre.
»	Aucun concours	Aucun concours	Concours des hospices	A la ville.	Société encore en voie d'organisation.
225.000	Garant Dép. Ville : 400 000 aug c	Roubaix 50 000 fr. à l'augm. du cap.	Aucun concours	A la ville, banlieue et agglomérations.	
gnements.	Néant.	Cais. Ep. Libourne 10 000 fr. Cais. Ep Bordeaux 30.000 fr.	Bur. bienf. 6000 fr. 3 soc. mut.	—	
»	Néant.	Néant.	Néant.	26 prêts à la ville, 5 à la campagne.	
emprunt	Néant.	Néant.	Néant.	—	
388.940	Garantie Dép. Seine	50 000	80.000 fr. Cies ch. de fer et Métro	Construction de maisons dans la Seine, Seine-et-Marne, Seine-et-Oise.	Le remboursement doit s'opérer en vingt ans et au plus tard à 55 ans. Les ouvertures de crédit de l'Etat se montent à 1.850.000 fr.
54.000	Néant.	33.000	33.000 hces 33.000 b. b.	Besançon et Pontarlier.	
indiqué	Néant.	10.000	Néant.	Ville et campagne.	Du 4 sept. 1909 au 2 mai 1912, ont été réalisés à St-Omer 54 prêts pour le Crédit imm. Pas-de-Calais.
12.000	Néant.	50.000	20.000 htal	33 prêts ville 15 campagne.	Opérations arrêtées au 23 novembre.
18.500	Néant.	Néant.	30.000 hces	St-Etienne et banlieue.	
non indiqué	Néant.	A fondé la Soc. et souscrit 93.000 fr.	Néant.	Lyon et banlieue.	Nous insisterons plus loin sur le rôle de la Caisse d'épargne, rôle tout à fait remarquable.
non indiqué	Rouen 25 000 fr.	Néant.	Néant.	Rouen et banlieue.	35 maisons sont ou seront bâties.
indiqué	Néant.	30.000	Néant.	Charleville, Sedan, centres industriels de la vallée de la Meuse.	Les principaux actionnaires exigent des actions libérées, aussi le capital versé est [illegible] de 70.375 fr.
non indiqué	Néant.	Néant.	Néant.	Construction de maisons individuelles à proximité des usines.	A reçu un prêt de l'Etat de 100.000 fr. La Société n'est pas appelée à prendre de l'extension.
300.000	Départem. 10 actions de 100 fr.	380 actions de 100 fr.	Néant.	12 prêts à Perpignan, 6 à la campagne.	Le capital qui était de 100.000 fr. au début, a été porté à 200.000 fr. par l'Assemblée du 23 octobre dernier. Il a été fait une première demande de 150.000 fr. à l'Etat le 17 mars 1913, épuisée, de nouveaux fonds sont demandés.
indiqué	Néant.	La Soc. est une filiale de la C. d'Ep.	Néant.	Toutes les maisons sont à la campagne.	Une augmentation de capital est imminente.
indiqué	Gar. du Dép.	Néant.	Néant.	Non indiqué.	A reçu le 9 mai 1913 un premier crédit de 400.000 fr. Son pouvoir d'emprunt dépasse un million.
800.000 environ	Garantie du Départ.	C. Ep. Maubeuge 35.000 fr.	Néant.	Ouvriers d'indus. qui construisent hors des villes.	Le capital de 171.500 fr. a été porté à 300 000 fr. le 1er janvier.
2.467.440					

SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBIL

Opérations arrêtée

N^{os} D'ORDRE	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	CAPITAL SOCIAL	DATE de la FONDATION	DATE de L'APPROBATION	PRÊTS EFFECTUÉS DEPUIS L'ORIG… NOMBRE	MONTANT	
		REPORT.	6.293.000			1860	11.182.210	5.5
25	Croissy . . (Seine-et-Oise)	Soc. d'encourag^t aux habitat. à B. M. .	100.000	19 août 1912	29 nov. 1912	4	33.000	8.3
26	Dunkerque . .	Soc. de C. I. de l'arrond^t . .	100.000	5 déc. 1912	18 janv. 1913	8	59.620	7.4
27	Caen . . .	Soc. de C. I. du Calvados . .	200.000	4 janv. 1913	29 janv. 1913	34	247.000	7.2
28	Blois . . .	Soc. d'encourag^t à la prop.	150.000	19 nov. 1912	9 janv. 1913	12	111.454	9.2
29	Reims. . .	Soc. de C. I. de l'arrond^t . .	215.000	31 oct. 1912	5 avril 1913	7	48.816	6.9
30	Bayonne .	Soc. bayonnaise de C. I. . .	100.000	6 sep. 1912	3 avril 1913	Néant	Néant	Né
31	Marseille .	Soc. marseillaise de C. I. . .	125.000	24 fév. 1913	5 avril 1913	10	50.000	5.0
32	Grenoble .	Soc. C. I. de Grenoble, St-Marcellin et La Tour-du-Pin	200.000	17 fév. 1913	3 avril 1913	3	20.000	6.0
33	Angoulême . .	Soc. de C. I. de la Charente .	100.000	15 fév. 1913	17 avril 1913	La Soc. ne commencera ses prêts		
34	Epinay (Seine).	Soc. de C. I. de St-Denis . .	1.000.000	7 mars 1913	17 avril 1913	La Soc. n'a pas répondu à notre d		
35	Vienne . .	Soc. de C. I.	100 000	12 nov. 1912	16 mai 1913	Néant	Néant	Né
36	Nancy . .	Soc. lorraine de C. I.	100.000	13 mai 1913	27 mai 1913	Néant	Néant	Né
37	Nogent-s-Seine (Aube)	Soc. de C. I.	100.000	24 avril 1913	27 mai 1913	3	15.180	5.
38	Valenciennes .	Soc. Valenciennoise de C. I.	100.000	21 fév. 1913	4 juin 1913	8	40.000	5.
39	Cambrai .	Soc. de C. I. du Cambrésis .	100.000	29 mars 1913	4 juin 1913	Néant	Néant	Né
40	Longwy .	Soc. de C. I.	100.000	16 avril 1913	4 juin 1913	La Soc. n'a pas répondu à notre d		
41	Sens . . .	Soc. de C. I. de l'arrond^t . .	100.000	10 mai 1913	4 juin 1913	1	3.800	3.
42	Lons-le-Saunier .	Soc. de C. I. du Jura	100.000	4 avril 1913	4 juin 1913	La Soc. n'a pas répondu à notre d		
43	Hazebrouck .	Soc. de C. I. de l'arrond^t . .	100.000	18 mai 1913	9 juin 1913	Néant	Néant	Né
44	Hirson . .	Soc. de C. I. de l'Aisne . . .	200.000	16 mars 1913	18 juin 1913	Néant	Néant	Né
45	Douai. . .	Soc. de C. I. de Douai . . .	300.000	3 avril 1913	1er juil. 1913	20	142.600	7.
		TOTAL.	9.980.300			1970	11.953.680	6

ite)

ROUVÉES JUSQU'AU 1er JUILLET 1913

ovembre 1913

S EN COURS ULARISATION	PARTICIPATION			DESTINATION DES PRÊTS	OBSERVATIONS
MONTANT	Département ou ville	Caisse d'épargne	Hospices ou bureaux de bienfaisance		
2.447.440					
66.000	Non indiqué.			La Société se borne à prêter aux chefs de famille intéressants.	
41.803	Gar. du Dép.	Néant.	Néant.	A la campagne.	
87.000	100.000 fr. souscrit p. le Dép	Concours non sollicité.		Caen, pas à la campagne.	
indiqué	Néant.	A souscrit 10 act et offert son personnel et son local.	Néant.	A des employés de Blois. La société a fait un prêt de 40.000 fr. à une coopérative.	La première avance de la Caisse des Retraites date du 12 avril 1913, elle était de 50.000 fr. Depuis elle en a consenti une de 90.000 fr.
7.600	Néant.	50.000 fr et loc	Néant.	Immeubles sis à Reims.	Ne fonctionne que depuis fin juin.
16.875	Néant.	Néant.	Néant.	Non indiqué.	La Société attend l'autorisation de la Caisse nationale pour faire un emprunt.
ides nombr.	Non sollicités.	20.000 fr.	Non sollicité.	Marseille.	La période d'exploitation n'aura réellement lieu qu'en janvier. Le capital sera alors augmenté.
70.000	Vont être sollicités.	A souscrit 50 a. de 500 fr prête local	Néant.	A tout travailleur économe ville ou campagne.	Le premier crédit de 300.000 fr. va être épuisé.
914. ignements.	Néant	Néant.	Néant.	Néant.	
Néant.	Non sollicités.	20.000 fr.	5.000 fr. bur. bienf.	Les prêts se feront à la campagne.	Par suite de difficultés matérielles, la Société n'a pas eu une marche normale.
Néant	Néant	5.000 fr. Cais. Ep. Lunéville.	Néant.	La Société prêtera à 2 50 0/0 aux Soc. coop. affiliées à l'Union lorraine et à 3 50 0/0 aux membres de ces Coop.	La Société n'a pas encore obtenu l'autorisation d'emprunter, elle ne prêtera qu'à des coopératives.
24.000	Néant	souscrit 60.000 d'act. prête local	Néant.	A la ville où les loyers sont chers	
70.000 environ	Néant.	A souscrit 73 act de 500 fr et prête son local.	Néant.	Ville et campagne.	Certains emprunteurs se lassent d'avoir à attendre un certain temps pour obtenir le certificat administratif et abandonnent leur demande.
130.000	Gar. non encore sollicitée.	20.000 fr.	B. b. 2.000 Coop. d'hab. b. m. 2.000 fr.	Non indiqué.	Le capital sera augmenté prochainement.
ignements. 6.500	Néant.	50.000 fr.	H. Sens 5000 Bur. b. 2500	3 à Sens, 1 à la campagne.	La première affaire a été traitée le 9 octobre.
ignements.					
urs affaires e solutionnées	Concours non sollicité.			Surtout à la campagne.	La Société n'a pas encore fonctionné. Un emprunt de 50.000 fr. a été contracté.
non indiqué	Non indiqué.				
					Le succès de cette Société s'annonce très grand. Des demandes nombreuses sont faites pour la construction de maisons.
60.000	Gar. du Dép. et bientôt de la commune.	Aucun appel n'a été fait		70 0/0 à la ville.	La garantie du département a été accordée le 2 octobre 1913 pour 187.500 fr.
3.027.218					

TABLEAU B

SOCIÉTÉS APPROUVÉES DU 1er JUILLET AU 1er DÉCEMBRE 1913

Nos D'ORDRE	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DE LA SOCIÉTÉ	CAPITAL SOCIAL	DATE de la FONDATION	DATE de L'APPROBATION
46	Nevers...	Soc. de C. I. de Nevers.....	100.000	15 fév. 1913	1er juil. 1913
47	St-Amand-les-Eaux (Nord)..	Soc. de C. I. des deux cantons de Saint-Amand.....	100.000	31 mai 1913	10 juil. 1913
48	Saint-Quentin.	Soc. de C. I. du Vermandois	100.000	14 mars 1913	12 juil. 1913
49	Alais.....	Soc. de C. I. de l'arrondist.	109.000	19 juin 1913	15 juil. 1913
50	Orléans...	« *La Ruche Ouvrière* »....	100.000	15 fév. 1913	24 juil. 1913
51	Eaubonne.	Soc. de C. I. de l'arrondist de Pontoise.	100.000	20 mai 1913	24 juil. 1913
52	Condé (Nord).	Soc. de C. I. du canton....	100.000	15 juin 1913	8 août 1913
53	Limoges..	Soc. de C. I. Hte-Vienne...	100.000	12 août 1913	26 août 1913
54	Voiron...	Soc. Voironnaise de C. I....	100.000	12 mars 1913	30 août 1913
55	Conflans-Jarny (Meurthe-et-Moselle)...	Soc. de C. I. de Conflans...	200.000	1er déc. 1912	8 sept. 1913
56	Le Mans..	Soc. de C. I. de la Sarthe...	100.000	19 juil. 1913	8 sept. 1913
57	Limoges..	« *Le Nid* »...............	100.000	21 mars 1913	16 sept. 1913
58	Provins...	Soc. de C. I. de Provins....	100.000	8 juin 1913	16 sept. 1913
59	Chartres..	Soc. de C. I. d'Eure-et-Loir.	100.000	29 août 1913	23 sept. 1913
60	Epinal....	Soc. de C. I. des Vosges...	100.000	8 sept. 1913	25 oct. 1913
61	Boulogne-sur-Mer.	Soc. de C. I. de l'arrondist..	200.000	16 sept. 1913	25 oct. 1913
		TOTAL........	1.809.000		

De ces tableaux nous devons tirer quelques réflexions : une société a effectué plus de 500 prêts, la Société de Lille, avec 651 prêts; quatre sociétés entre 100 et 500 prêts (Société d'Arras, 232 ; Société centrale, 184 ; Société de l'Ile-de-France, 178 ; Société du Havre, 130) ; trois sociétés entre 50 et 100 prêts (Société de Belfort, 88 ; Société de Saint-Omer, 55 ; Société de Maubeuge, 52) ; huit sociétés entre 20 et 50 prêts ; seize sociétés entre 1 et 20 prêts.

Quatre départements ont accordé leur garantie à huit sociétés (1). Vingt-trois Caisses d'Épargne ont apporté leur concours, soit en souscrivant une partie du capital sous forme d'actions immédiatement libérées, soit en achetant des actions en cours de fonctionnement, soit en prêtant leur local et leurs employés.

Cinq hospices ou hôpitaux et six bureaux de bienfaisance ont de même coopéré à cette œuvre.

ANNEXE

Avant de terminer cet exposé de la situation actuelle des sociétés de crédit immobilier, nous voudrions insister plus spécialement sur le rôle joué par quelques-unes d'entre elles, qui sont, soit les plus importantes, soit les plus intéressantes par un point spécial de leur organisation ou le milieu dans lequel elles opèrent.

Société de crédit immobilier de Lille. — La Société anonyme de crédit immobilier de l'arrondissement de Lille est avec ses 651 prêts effectués pour une somme de 4.300.000 francs, et ses 37 prêts à l'étude pour une somme de 225.000 francs,

(1) Nord (4), Seine (2), Pas-de-Calais, Somme.

la plus importante de toutes les sociétés actuellement existantes. Elle fut fondée en mars 1911, par M. Ducrocq, notaire, et M. Thoyer, directeur honoraire de la Banque de France ; à la fin de l'année 1912, elle était déjà sur le point d'atteindre son 500e prêt. Son rayon d'action est limité à l'arrondissement de Lille, et tous les autres arrondissements du département possèdent une ou plusieurs sociétés. Son capital fut d'abord fixé à 600.000 francs, il dut être augmenté et porté à 1.100.000 francs. Nous avons vu dans le tableau A, que la moyenne des prêts était de 6 218 francs. De même, la moyenne des mensualités de remboursement est de 34 francs ; la moyenne d'âge des emprunteurs est de 33 ans ; la durée moyenne du remboursement est de 22 ans. En deux ans et demi la société a permis la construction de 650 maisons. Chaque maison a en moyenne 130 mètres carrés de jardins. Les emprunteurs de la société sont surtout des ouvriers de métiers, des contremaîtres et des employés.

Société de crédit immobilier de Lyon. — La Société lyonnaise de crédit immobilier a été constituée sur l'initiative de la Caisse d'Épargne de Lyon qui a pris à sa charge les frais de sa constitution ainsi que ses dépenses d'administration : elle est domiciliée dans les bureaux de la Caisse. Le capital social s'élève à 200.000 francs, divisés en 400 actions de 500 francs, dont 186 entièrement libérées ont été souscrites par la Caisse d'Épargne ; sa participation de ce chef se monte à 93.000 francs. Les 214 autres actions, libérées du quart, représentent une somme de 26.750 francs. Le capital versé est donc de 119.750 francs sur 200.000 francs souscrits. Le taux d'intérêt des prêts est fixé à 3,50 0/0 uniformément, mais le Conseil a décidé qu'une ristourne pourrait être effectuée, chaque année, au profit des emprunteurs, suivant les bénéfices de la

société et proportionnellement au nombre d'enfants, pour les familles nombreuses. Enfin, pour bien mettre en lumière le rôle remarquable de la Caisse d'Épargne, ajoutons qu'elle a affecté aux placements en habitations à bon marché, une part de sa fortune personnelle, qui s'élève au 30 septembre 1913 à 1.100.000 francs. En dehors des 93.000 francs d'actions de la société de crédit immobilier, elle a consenti 31 prêts individuels hypothécaires représentant un capital de 190.000 francs. Elle a en outre prêté une somme de 184.000 francs à une société coopérative d'habitations à bon marché.

Société de crédit immobilier de Coulommiers. — La Caisse d'Épargne de Lyon a été imitée par la Caisse de Coulommiers : celle-ci en effet a pris une part essentielle à la fondation de la société de crédit : après avoir épuisé le cinquième de sa fortune personnelle en construction de bains-douches, habitations à bon marché, prêts hypothécaires et jardins ouvriers, la Caisse d'Épargne de Coulommiers provoqua la création de la société de crédit qui fonctionne depuis mars dernier. La société est en réalité une filiale de la Caisse d'Épargne, aucun concours autre que le sien n'a été sollicité ; c'est à la Caisse qu'est le siège social et c'est le caissier central qui assure le service assez compliqué de la nouvelle organisation. De plus la Caisse d'Épargne s'est engagée à souscrire un certain nombre d'actions, le jour très prochain où une augmentation de capital sera nécessaire.

Société de crédit immobilier de Saint-Chamond. — Quelques renseignements intéressants nous sont communiqués par le président de la Société de Saint-Chamond : en raison de la cherté des terrains à bâtir, la société n'est pas appelée à prendre beaucoup d'extension ; dans cette région, la maison collective

est tout indiquée pour arriver au but envisagé. Aussi des personnes s'intéressant à l'œuvre des habitations à bon marché, s'occupent-elles en ce moment de fonder une société anonyme de construction, notamment de la maison collective, et de transformer de vieilles maisons en habitations salubres et hygiéniques. C'est en effet ce qui semble s'imposer dans cette cité industrielle et peuplée d'ouvriers.

Société de crédit immobilier de Belfort. — La Société de Belfort « le Foyer à bon marché » prête surtout aux sociétés d'habitations à bon marché. C'est ainsi que dans le bilan de la société, arrêté au 31 décembre 1912, nous notons les prêts suivants :

Société immobilière de Belfort	166.978 fr.	91
Société immobilière de Valentigney . .	44.701	40
Société Montbéliardaise d'habitations à bon marché	28.489	70
Société immobilière de Beaucourt. . .	73.240	50
Société immobilière de la Lizaine. . .	4.944	30
Société immobilière d'Exincourt . . .	4.978	36
Société immobilière d'Audincourt. . .	9.477	15

Soit au total, 332.810 fr. 30 à 7 sociétés, tandis que les prêts directs aux particuliers n'atteignent que 15.743 fr. 25. A la même époque, la société avait reçu de la Caisse nationale des retraites une somme de 350.000 francs.

Le Crédit immobilier populaire. Société Dijonnaise de crédit immobilier — Enfin nous voulons dire quelques mots de notre Société dijonnaise de crédit immobilier, et montrer quel heureux développement elle prend grâce au dévouement de son président, M. Chancenotte.

Au cours du congrès contre la dépopulation rurale tenu à

Dijon en février 1911, un vœu fut émis tendant à la création d'une société de crédit immobilier en Côte-d'Or. Ce vœu ne devait pas rester dans quelque carton poudreux d'où on ne l'extrayerait jamais : en février 1912 était décidée cette création pour l'arrondissement de Dijon. Le capital social fixé à 220.000 francs fut réuni en peu de temps, la Caisse d'Épargne et l'Hôpital sollicités d'apporter leur appui à l'œuvre nouvelle, souscrivirent la première 50.000 francs, l'autre 20.000 francs (1). Le 30 avril l'assemblée constituante approuvait les statuts et nommait les administrateurs ; le bureau était constitué.

Le 12 juin de la même année les statuts étaient approuvés par le Ministre du Travail ; mais il se produisit un retard dans la signature du contrat d'emprunt à la Caisse nationale des Retraites, la Caisse des Dépôts et Consignations refusa en effet d'accepter la souscription de la Caisse régionale de crédit agricole ; et ce n'est que le 13 novembre, c'est-à-dire six mois et demi après la constitution de la société, que le premier prêt fut accordé à la société ; il s'élevait à 200.000 francs.

Quelles sont les opérations pour lesquelles l'emprunteur peut s'adresser à la société ? Il peut le faire dans six hypothèses différentes : pour acheter une maison toute bâtie, pour faire des travaux de réparation ou d'amélioration à une propriété bâtie, pour construire une maison neuve, pour acheter un terrain, champ ou jardin, pour rembourser un prêt hypothécaire, pour payer à un cohéritier les soultes auxquelles il a droit dans un partage. Dans tous ces cas, le prêt est accordé par la société au taux uniforme de 3,50 0/0. Les combinaisons qui

(1) Par la suite, le Syndicat viticole de la côte dijonnaise a souscrit pour 4.000 francs d'actions, la Caisse de secours du « Progrès » pour 6.000 francs, la Chambre syndicale des comptables pour 4.000 francs.

peuvent se présenter sont donc des plus variées, tantôt construction assez chère d'une maison, tantôt réparations peu élevées, tantôt modeste achat d'un jardinet.

La Société peut dès lors se développer aussi bien à la ville qu'à la campagne, auprès de personnes relativement aisées qu'auprès de travailleurs peu fortunés.

Le maximum qu'on ne peut dépasser à Dijon pour une maison individuelle varie, suivant le nombre des pièces, entre 10.105 francs et 3.157 francs. Quand il s'agit d'une construction, la société ne fait que des ouvertures de crédit, elle ne verse les fonds qu'au fur et à mesure des besoins, et selon le degré d'avancement des travaux.

Le premier prêt date du 17 décembre 1912.

Du 13 novembre 1912 à la fin de février 1913, 25 prêts ont été accordés pour une valeur totale de 106.653 fr. 55.

Du mois de mars au 13 novembre 1913, 23 prêts ont été consentis, pour une valeur totale de 122.469 fr. 50.

Donc exactement en un an, 48 prêts ont été consentis ; leur montant, primes d'assurance comprises, est de 226.123 fr. 05, soit une moyenne de 4.710 francs par prêt.

Depuis cette date jusqu'à la fin de janvier 1914, quatre nouveaux prêts ont été consentis pour un montant de 8.097 fr. 55. Le total des prêts réalisés est donc de 52. Leur valeur atteint le chiffre de 234.220 fr. 60.

Afin de permettre ces opérations, un premier emprunt de 200.000 francs a été, nous venons de le dire, contracté auprès de la Caisse des Retraites ; un second emprunt de 300.000 francs est demandé, il permettra à la société de donner plus d'envergure à la délivrance de ses prêts.

La valeur totale des immeubles garantissant le prêt est actuellement de 300.000 francs.

Il est intéressant d'examiner de plus près la destination des

prêts que fait la société. Elle s'étend à tout l'arrondissement, à la ville comme à la campagne, la proportion est naturellement plus forte pour la ville, la campagne ayant été touchée plus tard ou plus difficilement. Les 52 prêts sont ainsi répartis: 36 à Dijon, pour 203.503 fr. 70 et 16 à la campagne, pour 30.716 fr. 85.

A Dijon le prêt le plus faible, pour payer un prêt hypothécaire antérieur, a été de 528 fr. 30, le plus fort, pour construire une maison neuve, de 9.787 fr. 70. A la campagne, 528 fr. 95 d'une part, 4.663 fr. 30 d'autre part.

A quoi ont servi les 52 prêts consentis? deux à rembourser une dette hypothécaire, trois à acheter un simple terrain, un à agrandir une maison, dix-huit à acheter une maison déjà bâtie, vingt-huit à construire une maison neuve.

La moyenne d'âge des emprunteurs est de 38 ans.

La durée moyenne des remboursements est de 17 ans.

La moyenne des mensualités de remboursement est de 31 fr. 40.

Quant aux professions, les emprunteurs se répartissent ainsi :

11 employés de chemin de fer.
11 employés de commerce ou comptables.
9 cultivateurs.
6 mécaniciens.
6 manouvriers.
3 professeurs.
2 menuisiers.
2 employés des P. T. T.
1 conducteur des ponts et chaussées.
1 valet de chambre.

Les opérations de la société avaient tout d'abord été limitées par les statuts au seul arrondissement de Dijon. Après

les résultats d'une année de fonctionnement, la question de son extension à tout le département a été envisagée, et l'Assemblée générale du 28 juin dernier a émis un vote en faveur de cette extension.

Enfin, nous ne voulons pas terminer cet exposé sans faire une constatation très consolante : les remboursements s'effectuent régulièrement ; au jour dit, les emprunteurs viennent d'eux-mêmes au siège de la société munis de leur mensualité (c'est en effet la forme habituelle de remboursement, à peine une dizaine de remboursements se font par trimestre, semestre ou annuité). Nous espérons qu'il en sera toujours ainsi; et que la société n'aura pas à employer la procédure d'expropriation.

CONCLUSION

Sur le point de clore toute cette étude, bien des réflexions nous viennent à l'esprit.

Quelle vérité est renfermée dans ces paroles de M. Ribot : « Quand nous disons à l'ouvrier des champs qu'il a tort d'aller se perdre dans la promiscuité des grandes villes, qu'il n'y trouvera que déceptions et désillusions, qu'il y augmentera le nombre des déclassés et des révolutionnaires, nous avons le devoir de faire en même temps quelque chose pour l'attacher à cette campagne qu'il ne doit pas quitter, de lui donner ce petit champ qui suffira à l'y fixer.

« Quand nous lui disons qu'il faut qu'il ait une famille nombreuse, vigoureuse pour défendre la Patrie, nous devons lui dire que nous l'aiderons à se faire à lui-même un foyer par une vie de labeur et de probité !... »

... Ainsi c'est l'exemple d'un tout petit pays voisin qui a été la cause chez nous du déclanchement de toute une législation sociale ! C'est la loi belge de 1889 qui a été le point de départ de tout notre mouvement français sur les habitations ouvrières ! Quelle gloire pour la Belgique, quel motif d'humiliation pour nous ! Et dans l'application de nos lois, combien

nous sommes encore loin derrière ce pays qui nous a servi de maître. Ici les capitaux mis à la disposition des populations ouvrières augmentent chaque jour; là, l'État semble s'efforcer de multiplier les restrictions, les chicanes et les procès comme s'il voulait reprendre, par le détail, ce que le législateur avait accordé. Enfin, espérons que ce n'est là que la conséquence d'une législation trop neuve, dont les bienfaits sont encore trop méconnus.

Bien appliquées, les lois sur les habitations à bon marché doivent tenir tout ce qu'elles promettent; peuvent-elles réaliser de plus beaux rêves de progrès moral ou matériel? Chez ceux qu'elles favorisent, le sentiment de la dignité humaine et de la responsabilité se relève; la valeur individuelle de chacun augmente en même temps que l'importance plus grande qu'il prend dans le corps social. Un tel progrès ne devrait pas être estimé à un prix trop élevé.

Adoucissons donc toutes les souffrances du logement de l'ouvrier, offrons-lui des habitations salubres, mais surtout rendons-le propriétaire de sa demeure; qu'il ait enfin un foyer qui soit bien à lui, où tous les siens pourront vivre sans crainte d'en être expulsés à la mort du chef de famille. Ce sera la gloire des sociétés de crédit immobilier; elles seront chez nous, comme en Belgique, les instruments appelés à faciliter à tous l'accès de la petite propriété, et, comme le disait si bien M. Lardeur-Becquerel dans le cours qu'il faisait à la Semaine sociale de Limoges, en 1912, « elles conduiront, hors de ces villes mortelles où se consument les corps, où se pervertissent trop souvent les esprits, des milliers de travailleurs vers les cottages fleuris où s'épanouira leur famille, vers les espaces libres où s'éteindront les convoitises, où s'apaiseront les haines, où le soleil luira pour eux sur des jours meilleurs ».

Voilà pourquoi nous les aimons, ces sociétés de crédit immobilier, stimulant du retour à la terre, berceau des idées moralisatrices, ces sociétés grâce auxquelles quantité de Français vont pouvoir acquérir et conserver une petite maison, un lopin de terre, ces sociétés en un mot qui vont rendre au sol de France son ancienne prospérité.

TABLE

PREMIÈRE PARTIE

DU CRÉDIT AUX HABITATIONS OUVRIÈRES EN BELGIQUE

CHAPITRE PREMIER

APERÇU HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION

CHAPITRE II

MÉCANISME DU CRÉDIT

CHAPITRE III

PROJETS DE RÉFORMES

DEUXIÈME PARTIE

LE CRÉDIT IMMOBILIER EN FRANCE

LIVRE PREMIER

LIVRE II

LÉGISLATION POSTÉRIEURE

LIVRE III

MÉCANISME DU CRÉDIT IMMOBILIER

CHAPITRE PREMIER

CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE CRÉDIT IMMOBILIER

CHAPITRE II

FONCTIONNEMENT D'UNE SOCIÉTÉ DE CRÉDIT IMMOBILIER

LIVRE IV

DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU CRÉDIT IMMOBILIER EN FRANCE

DIJON, IMP. DARANTIERE.